HOESICKA TEKSTY USTAW
OBOWIĄZUJĄCYCH W RZECZYPOSPOLITEJ
POLSKIEJ

USTAWA
O ROZBUDOWIE MIAST

Opracował i komentarzami zaopatrzył
TEODOR TOEPLITZ

Nr. 48.

(c. d. na str. III i IV okładki)

USTAWA
O ROZBUDOWIE MIAST

USTAWA
O ROZBUDOWIE MIAST

Opracqwał i komentarzami zaopatrzył
TEODOR TOEPLITZ

WARSZAWA — 1928
NAKŁADEM KSIĘGARNI F. HOESICKA

Odbito w „Drukarni Krajowej
w Warszawie
Chłodna 44
1928.

SPIS RZECZY.

II. Teksty ustawy, rozporządzeń i okólników:

PRZEDMOWA.

Kryzys mieszkaniowy, który odrodzona Rzeczpospolita zastała, jako spuściznę powojenną, już w roku 1919 skłonił ustawodawcę polskiego do podjęcia prób celem wznowienia ruchu budowlanego. Ustawa z dnia 1 sierpnia 1919 r.[1]) w przedmiocie utworzenia państwowego funduszu mieszkaniowego usiłowała stworzyć podstawę finansową dla racjonalnej a wzmożonej budowy mieszkań. Usiłowania te nie doprowadziły jednak do żadnych wyników pozytywnych, gdyż zarówno słabość finansowa powstającego Państwa, jak i wojna polsko-rosyjska, a wreszcie ogólne konjunktury nie sprzyjały podjęciu tej wybitnie pokojowej pracy. Dopiero w trzy lata później trudne zagadnienie mieszkaniowe zostało ujęte w całokształt norm prawnych pod postacią ustawy z dnia 26 września 1922 roku w przedmiocie rozbudowy miast [2]). I tym razem jednak postępująca z nadmierną szybkością inflacja nie pozwoliła na stworzenie należytych podstaw finan-

---

[1]) *Dz. Ust. Nr. 72/19, poz. 424.*
[2]) *Dz. Ust. Nr. 89/22, poz. 811.*

sowych dla prawidłowej akcji budowlanej, a — być może — również pewna nasza państwowa i społeczna nieporadność sprawiły, że właśnie okres inflacji nie został wykorzystany na cele wielkich inwestycyj budowlanych w sposób podobny do tego, jaki obserwowaliśmy np. w Niemczech. Nie należy zresztą się łudzić, by tam, gdzie chodzi o rozwiązanie bardzo skomplikowanego zagadnienia natury społeczno-gospodarczej i technicznej, mogło być decydującym momentem wydanie mniej lub więcej szczęśliwie sformułowanej ustawy. Ustawodawca władny jest niewątpliwie ułatwić dojrzałym potrzebom życiowym ich realizację. — Państwo jest w możności, dzięki swojemu aparatowi administracyjnemu i ewentualnej pomocy finansowej, przyśpieszyć, ożywić, uczynić bardziej skuteczną akcję społeczeństwa w kierunku zaspokojenia jego najżywotniejszych potrzeb. Lecz sama ustawa, jako taka, nie tworzy jeszcze nic nowego dla życia, może jedynie dać mu lepsze warunki dla mocnego rozwoju. W sprawie odbudowy zniszczonej przez wojnę Polski uczyniono wiele pomimo szczupłości rozporządzalnych środków finansowych i przeważnie zgoła niezależnie od ustawodawstwa, które ma na widoku t. zw. rozbudowę miast. Niewątpliwie ustawa wrześniowa r. 1922 w sposób skromny rolę swoją spełniła i w miarę realnych możliwości przyczyniła się do pewnego ożywienia ruchu budowlanego. Praktyka wykazała, że niektóre jej postanowienia były zbędne, że nie wszystko for-

mułowała w sposób dostatecznie jasny i z tego powodu wypadło nadać jej nową redakcję pod postacią ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 roku [3]. Ale i ta redakcja nie jest ostatnią. Przyszła ona w chwili, gdy utrwalenie nowej waluty polskiej dodało społeczeństwu otuchy i przedsiębiorczości, a jej załamanie się w połowie roku 1925 nie mogło już powstrzymać rozwijającego się coraz bardziej ruchu budowlanego. Nowe doświadczenia i świadomość faktu, że pomimo stałego rozwoju dotychczasowy ruch budowlany nie jest wcale w stanie w sposób pomyślny rozwiązać sprawy braku mieszkań, która się staje coraz groźniejszą klęską społeczną, że zwłaszcza kwestja prawidłowego zabudowania osiedli miejskich znajduje się w całej Polsce, nie wyłączając stolicy, w stadjum zupełnie pierwotnem, sprawiły, że poddano raz jeszcze rewizji ustawę z roku 1925, przesyłając projekt w nowej redakcji do Rady Prawniczej, gdzie został poddany szczegółowej analizie prawnej. W wyniku tych prac ogłoszone zostało rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 roku o rozbudowie miast [4], uzupełnione następnie przez rozporządzenie wykonawcze właściwych Ministrów z dnia 3 listopada 1927 roku [5]. Powyższe rozporządzenie, mające moc ustawy, a wy-

---

[3]) *Dz. Ust. Nr. 51/25, poz. 346.*
[4]) *Dz. Ust. Nr. 42/27, poz. 372.*
[5]) *Dz. Ust. Nr. 106/27, poz. 913.*

dane w granicach pełnomocnictw Pana Prezydenta Rzeczypospolitej, jest przedmiotem pracy p. Teodora Toeplitza.

Autor, jako długoletni działacz samorządu miejskiego, podaje w formie jasnej, dostępnej dla szerokiej publiczności, a jednocześnie w sposób gruntowny i należycie udokumentowany całokształt zagadnienia, które ustawa normuje. Jako praktyczny działacz społeczny, ujmuje sprawę przedewszystkiem ze stanowiska życiowego funkcjonowania tych instytucyj, które ustawa stwarza, i daje czytelnikowi przejrzysty wykład stosunku gminy miejskiej do sprawy mieszkaniowej, organizacji i działalności komitetu rozbudowy, szeroko traktuje zagadnienie wywłaszczenia na cele ustawą zakreślone, a przedewszystkiem i słusznie zapoznaje szczegółowo z pomocą Państwa w dziedzinie polityki gruntowej, poświęcając wiele miejsca na wyjaśnienie roli i funkcji państwowego funduszu budowlanego i państwowego funduszu rozbudowy miast, jako tej podstawy materjalnej, na której opiera się całe znaczenie ustawy.

Z tem zagadnieniem łączy się ściśle sprawa zachęcenia kapitałów prywatnych do przedsiębiorczości w zakresie budownictwa mieszkaniowego oraz kwestja ulg podatkowych.

Jeżeli do tego dodamy, że wszystkie powyższe zagadnienia traktuje autor z szerokiego stanowiska społecznego, że linją przewodnią jego pracy jest wyjaśnienie, w jaki sposób winna być

ustawa stosowana, by zaspokoić najbardziej palące, elementarne wprost potrzeby mieszkaniowe ludności pracującej przy jednoczesnem uwzględnieniu interesów gminy miejskiej, jako całości; jeśli zważymy, że autor wprowadza czytelnika polskiego w mało u nas kultywowaną, mało znaną dziedzinę polityki gruntowej miast, że słusznie z wielkim naciskiem podkreśla próbę wprowadzenia i w dawnem Królestwie Kongresowem instytucji prawa zabudowy, istniejącej we wszystkich innych dzielnicach Polski, a tak skutecznie ułatwiającej politykę gruntową miast — to będziemy mogli stwierdzić, że praca p. Teodora Toeplitza, wydana w formie komentarza do ustawy, jest właściwie jedynym — jak dotąd — całkowitym wykładem o prawidłowem zabudowaniu osiedli miejskich w świetle polskiego ustawodawstwa.

Nie jest to praca ujęta z punktu widzenia ściśle prawniczego, ale sądzę, że nie stanowi to wady. Zagadnienie, któremu jest poświęcona, jest przedewszystkiem problematem społecznym i gospodarczym i dlatego z tego stanowiska przedewszystkiem powinna być ujęta.

Należy sądzić, że budzące się coraz bardziej do twórczego życia gospodarczego społeczeństwo polskie potrafi doskonale pracę p. Teodora Toeplitza w sposób należyty wykorzystać.

Zygmunt Nagórski.

Uważam za miły obowiązek serdecznie podziękować wszystkim, którzy się przyczynili do niniejszej pracy — p. prof. Z.. Nagórskiemu za słowa przedmowy, p. Dyrektorowi J. Ruckgaberowi, który przejrzeć raczył część, dotyczącą strony finansowej, p. Naczelnikowi St. Szwalbemu i p. Radcy G. Diatłowickiemu, którym niejedną cenną uwagę zawdzięczam, p. Sz. Baczyńskiemu i wreszcie najbliższemu swemu współpracownikowi p. St. Tołwińskiemu.

Teodor Toeplitz.

OBJAŚNIENIA USTAWY.

Nałożenie na gminy obowiązku zajęcia się sprawą mieszkaniową.
(Art. 1 Ustawy).

Poraz pierwszy w prawodawstwie polskiem obowiązek gmin miejskich zajęcia się sprawą mieszkaniową stwierdzonym został w 1922 r. przez Ustawę o Rozbudowie Miast. Obowiązek ten jest wyraźnie określonym w art. 1 każdej z dotychczas o tym przedmiocie wydanych ustaw i odpowiada zarówno w istocie swej, jak i w sposobie ujęcia formule proponowanej przez pierwszy projekt ustawy o „Komitetach Rozbudowy", projekt, wniesiony do Sejmu Ustawodawczego przez posłów wszystkich ugrupowań, na skutek wniosku Związku Miast Polskich [1]).

Wniesiony w 1925 r. do Sejmu przez Rząd Wł. Grabskiego projekt ustawy o popieraniu budowy domów mieszkalnych w miastach, który był

---

[1]) T. Toeplitz: Klęska Mieszkaniowa. Warszawa, 1920. Str. 32.

częściowo podstawą pierwszej nowelizacji ustawy z 26 września 1922 r., pozostawiał w art. 13 obowiązek tworzenia „Komitetów Budowlanych, wybieranych przez rady miejskie", jednakże w projekcie tym nie było stwierdzenia „obowiązku podjęcia akcji, mającej na celu poprawę stosunków mieszkaniowych". Tem samem projekt ten był pozbawiony kategoryczności ustawy z 26 września 1922 r., a raczej nawiązywał do dekretu o samorządzie z dn. 4 lutego 1919 r. (art. 11 p. 9), który upoważniał gminy do zajęcia się sprawą mieszkaniową, zaliczając do jej własnego zakresu działania dostarczanie ludności zdrowych i tanich mieszkań. Ustawodawcy, odrzucając projekt rządowy i, opierając się na wniosku poselskim (Hausnera i towarzyszy), stwierdzili ponownie, że zajęcie się sprawą mieszkaniową należy nie tylko do uprawnień, ale do obowiązków gmin miejskich.

To samo wyraźne stanowisko zajął rząd Marszałka Piłsudskiego, wydając Rozporządzenie Prezydenta Rzplitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast. W ten sposób prawodawstwo polskie zbliżyło się do niektórych prawodawstw Zachodu.

Angielskie prawo o mieszkaniach warstw pracujących (Housing of the working class up 1890) nakazywało gminom zajęcie się przebudową mieszkań dla rodzin, zajmujących mieszkania, nie odpowiadające warunkom higjenicznym, a powojenne prawodawstwo, począwszy od 1919 r.,

wyraźnie sformułowało obowiązki samorządów do rozpatrzenia się w kwestji ilości mieszkań, potrzebnych gminie oraz zajęcie się zaspokojeniem niedoboru.

W Niemczech obowiązek dostarczenia mieszkań przez władze wynika z art. 155 Konstytucji Wejmarskiej, formułującego, jak następuje, prawa każdego Niemca do mieszkania (art. 155 Konst. Wejm.): „Państwo będzie nadzorowało rozdział i używanie ziemi w sposób, którzyby chronił przed nadużyciami i dążył do zapewnienia każdemu Niemcowi zdrowego mieszkania"[1]).

Komitety Rozbudowy, ich skład i organizacja.

(Art. 2 i 3 Ustawy, §§ 1 i 2 Rozp. Wyk.).

Nowy obowiązek, włożony na gminy miejskie, obejmuje tak szeroki zakres zadań, wykraczających poza normalną działalność władz miejskich, iż prawodawca uznał za konieczne określenie sposobu, w jaki obowiązek ten ma być wykonywany, przewidując obowiązek utworzenia w gminie

[1]) Poraz pierwszy obowiązek ten został jasno wyrażony w dekrecie Giuseppe Garibaldi, jako dyktatora Włoch południowych w r. 1860: „Rząd powstały z ludu ma obowiązek dostarczenia ludności zdrowych, tanich i dogodnych mieszkań".

specjalnego organu, którego jedynem zadaniem byłoby zapobieganie brakowi mieszkań, i który innemi sprawami powinien się zajmować o tyle, o ile te inne sprawy łączą się z kwestją mieszkaniową.

Organ ten, nazwany „KOMITETEM ROZBUDOWY", jest pomyślany jako ciało zbiorowe, odrębne od Magistratu, chociaż Magistratowi podporządkowane, jednakże podporządkowane jako urząd, mający swój określony zakres działania.

Pierwotna koncepcja, której wyraz został dany w pierwszym wniosku poselskim, szła pod tym względem dalej, stwarzając z Komitetu Rozbudowy organ autonomiczny, powołany przez Radę Miejską na wniosek Magistratu, jednakże od Magistratu niezależny i związany z nim jedynie osobą Prezydenta, jako przewodniczącego.

Koncepcja ta zbliżała Komitety Rozbudowy do francuskich „Office Publique d'habitation au bon marché", wzgl. do włoskich „Instituti Autonomi".

Polski prawodawca jednakże, we wszystkich trzech dotychczasowych ujęciach ustawy, zatrzymał się na koncepcji, podporządkowującej Komitet Rozbudowy nietylko Prezydentowi, ale całemu Magistratowi.

Ma to niewątpliwie na celu jeszcze wzmocnienie koordynacji działania dwóch tak ważnych organów miejskich.

Podporządkowanie Komitetu Rozbudowy Magistratowi nie czyni zeń jednak organu opiniodawczego i przygotowującego sprawy i nie zmniejsza jego obowiązku.

Znajduje to swój wyraz nawet w nazwie KOMITETU, używanej zwykle dla organów, mających określone zadanie twórcze (np. komitet budowy), podczas gdy dla ciał o charakterze przygotowawczym, którym wyjątkowo tylko Magistrat lub Rada Miejska udzielają kompetencji do działania w ich imieniu, obowiązujący dekret o samorządzie przewiduje nazwę komisji.

Znaczenie, jakie przypisywanem jest Komitetowi Rozbudowy, wynika z tego, iż tylko małe miasta poniżej 5.000 mieszkańców mogą się obejść bez powołania Komitetu Rozbudowy, wszystkie zaś miasta większe obowiązane są taki Komitet powołać.

Rozumiejąc, iż cały szereg spraw, załatwianych przez Magistrat, względnie Radę Miejską, bezpośrednio się zazębia ze sprawą mieszkaniową i uważając za konieczne unikanie tarć i marnotrawstwa, wynikającego z braku koordynacji działań lub z konieczności załatwienia każdej sprawy przez kilka instancji, prawodawca przewiduje możność przekazania przez Radę Miejską Komitetowi Rozbudowy także „innych spraw, związanych z kwestją mieszkaniową".

Sprawy mieszkaniowe oraz wszystkie te, które

zostały określone przez ustawę [1]), jako należące do atrybucyj Komitetu Rozbudowy, z natury rzeczy należą do jego obowiązków i praw i ani Magistrat, ani Rada Miejska nie mogą ich Komitetowi odebrać, ani w inny sposób załatwiać.

Natomiast atrybucje Komitetu Rozbudowy mogą być rozszerzone.

Rada Miejska, jako organ uchwałodawczy gminy, może część swych uprawnień w stosunku do spraw, które uważa za związane ze sprawą mieszkaniową, oddać Komitetowi Rozbudowy, by w ten sposób osiągnąć bardziej sprawne działanie. Do tych spraw, które Ustwa nazywa innemi, należą przedewszystkiem: cała dziedzina, związana z regulacją miast, z podziałem miasta na strefy budowlane, budowle o charakterze przejściowym dla bezdomnych i t. d. Przekazanie odpowiednich uprawnień przez Rady Miejskie Komitetowi Rozbudowy jest ze wszech miar wskazane, i leży niewątpliwie w intencjach ustawodawcy.

Nowy organ miejski o określonych zadaniach nie powinien powstawać ani w sposób przypad-

---

[1]) Wszędzie, gdzie używamy poprostu określenia „Ustawa", rozumieć należy „Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast". Dla „Rozporządzenia Ministra Skarbu w porozumieniu z Ministrami Robót Publicznych, Spraw Wewnętrznych i Reform Rolnych z dn. 3 listopada 1927 roku" używać będziemy określenia „rozporządzenie wykonawcze".

kowy, ani zależny jedynie od momentów o charakterze ściśle politycznym. Wobec tego, że Komitet jest urzędem, podległym Magistratowi, powołanym być winien przez Radę Miejską, zgodnie z wnioskiem Magistratu, który ponosi odpowiedzialność za czynności podległego mu urzędu.

Magistrat przy wyborze osób, które ma przedstawić Radzie Miejskiej, powinien się przedewszystkiem powodować ich fachową kompetencją, przyczem dotychczas nie był on krępowany żadnemi ograniczeniami, posiadając uprawnienie do powoływania członków Komitetu Rozbudowy również i z poza Rady Miejskiej i Magistratu. Dotychczasowa jednak praktyka, ograniczająca się do powoływania członków Komitetu Rozbudowy z grona Magistratu i Rady Miejskiej, nie dawała pożądanego rezultatu. Nowa Ustawa i rozporządzenie wykonawcze ściślej ustalają zasady powoływania Komitetów Rozbudowy. Rozporządzenie określa, że tylko połowa członków Komitetu pochodzić winna z pośród członków Magistratu i Rady Miejskiej, połowa zaś z pośród osób, które Magistratowi zostaną przedstawione przez organizacje społeczne, zainteresowane we właściwem załatwianiu sprawy mieszkaniowej. Listę osób, przedstawionych Magistratowi przez spółdzielnie mieszkaniowe i budowlano-mieszkaniowe, należące do związków rewizyjnych (posiadających prawo rewizji, nadane im przez Radę Spółdzielczą), organizacje zawodowe, pracownicze i robotnicze, oraz stowarzysze-

nia lokatorskie, Magistrat powinien dopełnić nazwiskami znawców rozbudowy miast, zamieszkałych w mieście.

Dopełnienie Komitetu Rozbudowy osobami, reprezentującemi bezpośrednio zainteresowanych i znawcami sprawy ma na celu zapewnienie w pracy komitetów udziału osób, których jedyną lub naczelną pracą publiczną byłaby ta właśnie praca w Komitecie.

Członkowie komitetów, którzy są jednocześnie członkami innych ciał miejskich, mogą niedoceniać w dostatecznej mierze znaczenia Komitetu. Komitet Rozbudowy nie jest organem doradczym ani komisją przygotowawczą, ale winien być organem pracy ciągłej, intensywnej i twórczej.

W ten tylko sposób może spełnić włożone nań przez ustawę zadanie.

Rozporządzenie wykonawcze podkreśla zupełną równorzędność członków Komitetu, nieograniczając żadnego członka w prawie do pełnienia funkcji zastępcy przewodniczącego, wobec czego może nim być każdy członek Komitetu, niezależnie od tego czy jest, czy też nie jest członkiem Rady Miejskiej lub Magistratu.

Zwierzchnie kierownictwo pracami Komitetu (przewodnictwo) sprawuje Prezydent miasta (burmistrz) lub jego zastępca.

Faktyczny ciężar roboty może być jednak przeniesiony na zastępcę przewodniczącego, od-

powiednio dobranego, choćby z poza Magistratu lub Rady Miejskiej.

Ograniczenie ustawy z dn. 29 kwietnia 1925 r., stwierdzające, iż członkowie, powołani do Komitetu Rozbudowy, spełniają swoje obowiązki honorowo, zostało w nowej ustawie skreślone. W ten sposób dana jest Samorządowi możność powołania do Komitetu Rozbudowy osób fachowych, któreby cały swój czas poświącały działalności w Komitecie Rozbudowy.

Skreślenie tego ograniczenia nie powinno jednak w żadnym razie być komentowane jako generalne uprawnienie do opłacania członków komitetów za sam tylko udział w posiedzeniach.

Udział przedstawicieli Rządu w obradach Komitetu daje możność Komitetowi uwzględniania w swoich pracach poglądów władz rządowych, a także przedstawicielom władz, każdemu w swoim zakresie, zdawanie sobie sprawy, o ile Komitet zadanie swoje spełnia i o ile rozwój jego prac idzie w kierunku pożądanym. Ustawa wymienia oprócz delegatów Ministra Spraw Wewnętrznych i Ministra Robót Publicznych, delegata Ministra Pracy i Opieki Społecznej, podkreślając tem społeczne znaczenie sprawy mieszkaniowej i wpływ, jaki może mieć jej postawienie na warunki bytu klasy pracującej i na działalność władz w dziedzinie opieki społecznej.

Obecność delegatów rządowych w Komitecie w niczem nie wpływa na sprawę nadzoru pań-

stwowego w zakresie rozbudowy, którą sprawuje właściwa rządowa władza nadzorcza.

Udział ten nie przesądza oczywiście zatwierdzenia przez Władze Nadzorcze tych uchwał Komitetu, które tego zatwierdzenia wymagają (np. plan rozbudowy), ale winien przyczynić się do usunięcia sprzeczności i tarć oraz do przyśpieszenia zatwierdzenia

Bezpośredni związek Komitetu z Radą Miejską (bez specjalnej sankcji Magistratu), podkreślony jest przez rozporządzenie wykonawcze, nakazujące składać Radzie Miejskiej dwa razy do roku sprawozdanie z jego działalności, przyczem włożony jest na Radę Miejską obowiązek powzięcia w stosunku do tych sprawozdań uchwał, które z natury rzeczy muszą się stać wytycznemi dla dalszej działalności Komitetów.

W miastach, w których stale (Rozp. K. G. Z. Wsch. o tymczasowej ustawie miejskiej z dn. 27/VI/1919 r.) lub czasowo niema reprezentacji Rady Miejskiej, sprawozdanie to powinno być złożone Magistratom, którym wogóle w tych miastach przysługują w stosunku do Ustawy o rozbudowie miast pełne uprawnienia Rady Miejskiej. (Art. 36).

Regulamin Komitetu podlega zatwierdzeniu przez Radę Miejską, która w stosunku do Komitetu Rozbudowy ma dalej idące uprawnienia, aniżeli w stosunku do Magistratu, który, podobnie jak i komisje radzieckie, sam sobie regulamin uchwala.

Regulamin Komitetu Rozbudowy może przewidzieć tworzenie przez Komitet komisyj stałych lub dla specjalnych celów, którym Komitet w granicach przewidzianych i zatwierdzonych przez Radę Miejską może przekazywać załatwienie poszczególnych zadań. W ten sposób może być stworzony z wiedzą i aprobatą Rady Miejskiej organ o dużej samodzielności i aktywności.

Zadania i zakres działania Komitetów Rozbudowy.

(Art. 4 ustawy i § 3 Rozp. Wyk.)

Dążenie do poprawy stosunków mieszkaniowych powinno się wyrazić wogóle w pomnożeniu liczby lokali mieszkalnych, przedewszystkiem jednak w budowie małych mieszkań. Wysunięcie przez Ustawę na pierwszy plan sprawy budowy małych mieszkań świadczy o zrozumieniu i podkreśleniu, iż sprawa mieszkaniowa jest przedewszystkiem sprawą niewłaściwego sposobu mieszkania klas pracujących, których ograniczone zarobki nie pozwalają na opłacenie mieszkań większych. Dotychczasowe ujęcie w ustawie z dn. 29 kwietnia 1925 r., która wysuwała na pierwszy plan zadań Komitetu Rozbudowy budzenie inicjatywy prywatnej w zakresie ruchu budowlanego bez określenia charakteru budownictwa, jak również rozmiarów mieszkań, jakie mają być budowane, nie dało

i nie mogło dać pożądanego rezultatu społecznego.

Budownictwo małych mieszkań nie może być interesem dochodowym, a lokatorzy małych mieszkań nie są w stanie sami budować sobie domów nawet z najdalej idącą pomocą. Nic więc dziwnego, że budownictwo, wspomagane przez Komitety Rozbudowy poszło w kierunku budowy mieszkań zbyt wielkich [1]).

Nowe sformułowanie Ustawy nie tylko podkreśliło konieczność budowy przedewszystkiem małych mieszkań, ale także na pierwszem miejscu konieczność poparcia i n i c j a t y w y s p o ł e c z n e j w zakresie ruchu budowlanego.

Bezplanowość, która charakteryzowała dotychczasową akcję Komitetów Rozbudowy, spowodowała, iż prawodawca obecnie nakazał Komitetowi Rozbudowy, dla osiągnięcia poprawy stosunków mieszkaniowych, przedewszystkiem opracować p r o g r a m r o z b u d o w y m i a s t a, w którym określone zostaną tereny budowlane, rodzaj, zakres i kolejność budowy.

Opracowanie programu rozbudowy musi być poprzedzone sporządzeniem p l a n u z a b u d o w a n i a (p l a n u r e g u l a c y j n e g o) t e r e n ó w, przeznaczonych na rozbudowę. Ponieważ

---

[1]) Patrz: „Budownictwo Mieszkań Robotniczych", Warszawa, 1927. „Stan Sprawy Mieszkaniowej w Polsce", Miesięcznik „Zdrowie", Lipiec 1927. „Sprawozdanie Komisji Ankietowej, Tom I. Budownictwo Mieszkaniowe". Warszawa, 1928.

do Komitetu Rozbudowy, jako organu gminy miejskiej, należy opracowanie programu rozbudowy, nie wyłączając określenia rodzaju wznoszonych budowli, a to samo jest zadaniem planu regulacyjnego i strefowego (plan zabudowania), niewątpliwie jest wskazanem, by sporządzenie planu regulacyjnego należało do rzędu tych spraw, które, zgodnie z art. 2, Rada Miejska może przekazać Komitetowi Rozbudowy. Obowiązek uwzględnienia w tym planie ogólnych potrzeb gminy miejskiej jest naturalnem dopełnieniem obowiązku określenia programu rozbudowy dzielnic mieszkalnych.

Opracowanie programu rozbudowy oprzeć się musi na planie regulacyjnym terenów, przeznaczonych na rozbudowę. Nie należy stąd jednak wyciągać wniosku, by koniecznem było opracowanie całkowitego planu regulacyjnego miasta przed przystąpieniem do działalności realnej.

Taka interpretacja dla wielu miast odsunęłaby działalność, polegającą na poparciu akcji budowlanej czy na akcji samodzielnej, na bardzo odległą przyszłość, uniemożliwiając spełnienie naczelnego obowiązku, określonego przez ustawę. Ogólny plan zabudowania, a nawet szkicowy plan rozbudowy całego miasta może być dostatecznem uzasadnieniem jego zamierzeń, dotyczących poszczególnych dzielnic.

Niezbędnem natomiast jest, by ta część terenów, która ma podlegać zabudowaniu wspomaganemu czy wykonywanemu przez Komitet Roz-

budowy, była pod względem regulacyjnym całkowicie i szczegółowo opracowana.

Niedopuszczalne jest, by z pomocą publiczną lub za pieniądze publiczne były wznoszone budowle, które mogą się stać przeszkodą w późniejszej realizacji planu regulacyjnego.

Ustalenie kolejności akcji budowlanej, mającej na celu umiejscowienie jej na pewnych określonych odcinkach i stopniowe przesuwanie na odcinki dalsze, względnie przeniesienie do innych dzielnic, ma na celu umożliwienie miastu zaopatrzenia dzielnicy powoływanej do życia we wszystkie inwestycje miejskie, niezbędne dla bezpieczeństwa i zdrowia mieszkańców, możliwie przed przystąpieniem do budowy.

Jednoczesne rozbudowanie miasta we wszystkich kierunkach i na bardzo wielkiej przestrzeni jest ponad siły gminy. Skoncentrowanie budowli na jednym odcinku da także możność zastosowania sposobów, ułatwiających dowóz materjałów budowlanych i samej budowy.

Program rozbudowy, uzgodniony z planem regulacyjnym, jest podstawą, na której oprzeć się musi polityka gruntowa gminy miejskiej, która w stosunku do budownictwa mieszkaniowego jest całkowicie oddana w ręce komitetów rozbudowy.

Do komitetów rozbudowy należy zarówno nabywanie gruntów pod budowę domów, jak i na inne potrzeby rozbudowy miast drogą

umów dobrowolnych. W przeciwieństwie do dotychczasowego sformułowania, ustawa zupełnie słusznie koncentruje wszelkie nabywanie gruntów dla miast drogą umów dobrowolnych w jednym organie. Inaczej byłoby możliwe, że o ten sam grunt z właścicielem pertraktowałby Komitet Rozbudowy, chcąc go nabyć dla budowy domów mieszkalnych lub inny organ miejski, np. komisja, kupująca place pod budowę szkół.

Mogłoby także się zdarzyć, że, zgodnie z planem zabudowania, część gruntów, należąca do jednego właściciela, mogła mieć rozmaite przeznaczenie, a wtedy z jednym właścicielem w imieniu gminy traktowałyby dwie instytucje.

Dla celów polityki gruntowej, miasta, szczególniej w dzisiejszej sytuacji finansowej, nie mogą się oprzeć li tylko na posiadanych przez nich przeważnie w niewielkiej ilości lub w kupowanych na zasadzie umów dobrowolnych gruntach. Ustawa przewiduje, podobnie jak to miało miejsce i w poprzednich ustawach, o d s t ę p o w a n i e p r z e z p a ń s t w o m i a s t u g r u n t ó w, których obejmowanie należy do obowiązków Komitetu Rozbudowy.

Również komitety rozbudowy obejmować mogą grunty na podstawie ustawy z dn. 28 grudnia 1925 r. o wykonywaniu reformy rolnej. (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1).

Do funkcyj Komitetu Rozbudowy należy o d s t ę p o w a n i e d r o g ą s p r z e d a ż y l u b n a p r a w i e z a b u d o w y g r u n t ó w b u-

d o w l a n y c h. Jest to jedna z najważniejszych, przewidzianych przez Ustawę form pomocy inicjatywie społecznej i prywatnej w zakresie budowy mieszkań. Pomoc ta może i powinna, ze względu na celowość, być udzieloną (w takim porządku, jak wymieniona w ustawie pomoc kredytowa) spółdzielniom mieszkaniowym i mieszkaniowo-budowlanym, osobom fizycznym i prawnym. W tem miejscu poraz pierwszy przez ustawę zostaje wyróżniony t y p s p ó ł d z i e l n i m i e s z k a n i o w e j, w przeciwieństwie do s p ó ł d z i e l n i m i e s z k a n i o w o - b u d o w l a n e j [1]).

Pomoc Komitetów Rozbudowy zarówno w dziedzinie gruntowej, jak i innych, uprzywilejowywuje spółdzielnie mieszkaniowe przed mieszkaniowo-budowlanemi. Prawodawstwo polskie poszło w tym wypadku całkowicie za wzorem Zachodu. Rozwój t. zw. Spółdzielni lokatorskich angielskich, belgijskich, holenderskich, duńskich, oparty jest w znacznej mierze na pomocy publicznej. Spółdzielnie mieszkaniowe są właściwie traktowane, jako jedna z form i to jedna z najdogodniejszych form administrowania mieszkań, będących własnością społeczną. Zrozumiałem jest wobec tego, że ustawa przewiduje dla instytucyj, które zastępują poniekąd jej bepośrednią

[1]) Spółdzielnia Mieszkaniowa buduje (ewent. dzierżawi, administruje) mieszkania, które pozostają zawsze własnością społeczną; Spółdzielnia Mieszkaniowo-Budowlana buduje mieszkania, które stają się własnością członków.

działalność, nawet udzielanie dotacyj w granicach budżetu gminy. Pomoc finansowa miasta umożliwi spółdzielniom mieszkaniowym zmniejszenie wkładu członkowskiego do granic, na jaki pozwala budżet przeciętnego pracownika umysłowego i robotnika. Dotacja gminy może mieć również na celu obniżenie komornego w wybudowanych przez spółdzielnie mieszkaniowe domach.

Warunki, na jakich Komitet Rozbudowy sprzedaje lub odstępuje grunty budowlane nie są bliżej określone ani przez ustawę ani przez rozporządzenie wykonawcze. Z samego charakteru ustawy wynika, iż odstępowanie to nie może w żadnym razie być traktowane jako źródło dochodu gminy, gdyż wtedy nie byłoby okazywaniem pomocy i przeczyłoby zresztą celowi, dla którego ustawa przewiduje przejęcie przez gminę na zasadach ulgowych gruntów państwowych.

Dotychczasowa praktyka gmin miejskich naszych województw zachodnich, w dziedzinie odstępowania gruntów świadczy o tem, że gminy te, prowadzące akcję przydzielania gruntów budowlanych rozumieją przeważnie jej znaczenie, ustępując tereny po cenie niskiej, z zastrzeżeniem zabudowania ich w określonym terminie.

Potrzebom tym odpowiada najlepiej obowiązujące obecnie w b. zaborze pruskim „Rozporządzenie z dnia 15 stycznia 1919 r.", o prawie zabudowy przewidujące „powrót" prawa zabudowy do gminy, w razie niedotrzymania przez

użytkownika zasadniczych warunków ustanowionych przy odstąpieniu prawa zabudowy. Jest to jedyny sposób zachowania wpływu gminy nietylko na dalszy obrót odstąpioną parcelę ale i na sposób jej użytkowania, np. wysokość komornego pobieranego w domach pobudowanych na prawie zabudowy. To znaczenie prawa zabudowy w walce ze wzrostem renty gruntowej miejskiej dotychczas w Polsce mało było uwzględniane, nawet przez gminy, które je stosują.

Prawo zabudowy, pozwalające być właścicielem budowli wzniesionej trwale na obcym gruncie, stanowiące przedmiot obiegu zarówno między żyjącymi, jak i na wypadek ich śmierci, całkowicie zabezpiecza interesy budujących, pozwalając jednocześnie właścicielowi pierwotnemu zastrzec sobie cały szereg praw, ograniczających użytkownika.

Prawo zabudowy, traktowane przez prawodawstwo jako nieruchomość, do której stosują się wszystkie przepisy prawne o nabywaniu i przenoszeniu własności, może być obciążane pożyczką hipoteczną tak samo, jak każda rzeczywista nieruchomość. Budynek, traktowany na prawie budowy, traktowany jest jako przynależność prawa zabudowy i nie może być oddzielnie od prawa sprzedany lub obciążony.

Wszystkie zastrzeżenia, czynione przy sprzedaży parcel są wątpliwe. Prawo własności, traktowane jeszcze powszechnie jako jus utendi et abutendi (prawo użycia i nadużycia), nie znosi

żadnych ograniczeń. Spór o niestosowanie się właściciela do ograniczeń umieszczonych w akcie kupna — sprzedaży musiałby być rozstrzyganym na długiej drodze procesów o bardzo wątpliwym dla gminy rezultacie. Znanemi są wypadki, gdy zastrzeżenia czynione w akcie sprzedaży nieruchomości były przez sądy uchylane. Widzimy zresztą, że zastrzeżenia te dotyczą tylko budowy i ewentualnie pierwszej tranzakcji sprzedażnej.

Tymczasem w interesie publicznym leży niewątpliwie ograniczenie nabywcy parceli nietylko odnośnie zabudowania parceli i jej pierwszej sprzedaży, ale także co do dalszego nią obrotu i sposobu użytkowania, czego nie może czynić wyzbywając się prawa własności.

Wyrazem tego poglądu było umieszczenie w Ustawach z dn. 21.VII.1921, z dn. 28.VII.1922 i z dn. 22.IX.1922, określających sposobów użytkowania niektórych gruntów państwowych w Warszawie, a przeznaczonych dla budownictwa mieszkaniowego, przepisu pozwalającego na odstępowanie parcel na prawie wieczystej dzierżawy.

Stosowana w Warszawie wieczysta dzierżawa (emfiteuza) w bardzo małym jednak stopniu zabezpiecza interes publiczny. Szereg umów zawartych przez Okręgową Dyrekcję Robót Publicznych w Warszawie (gdyż w Warszawie rozdziałem gruntów zajmuje się obok miasta jeszcze i Ministerswo Robót Publicznych),zawierają po za określeniem czynszu

i laudemium, jako jedyne ograniczenie użytkowania, obowiązek wybudowania w określonym terminie (2—4 letnim) domu mieszkalnego.

Jedyną sankcją spełniania obowiązków jest prawo Skarbu Państwa żądania w drodze sądowej rozwiązania umowy wieczysto-dzierżawnej. Państwo zastrzegło sobie prawo pierwokupu za cenę równą zaofiarowanej, względnie w braku porozumienia za cenę szacunkową ustaloną pg. zasad T-wa Kredytowego Miejskiego, przy każdorazowem zamierzonem odstąpieniu praw umowy wieczysto-czynszowej.

Umowy te dają pozatem czynszownikom prawo zastąpienia umowy o wieczystą dzierżawę przez umowę kupna - sprzedaży placu na ulgowych warunkach. Z prawa tego nabywcy tem skwapliwiej korzystać będą, że zmusza ich do tego polityka Banku Gospodarstwa Krajowego, uzależniająca od nabycia gruntu na własność wysokość pożyczek udzielanych na wniosek Komitetów Rozbudowy [1]).

To niezrozumienie znaczenia podzielonego władania (prawa zabudowy) jest dość ogólnem, u nas zaś bardziej jeszcze rozpowszechnionem niż gdzieindziej. Wszędzie istniał czas, gdy banki udzielające pożyczek hipotecznych, czyniły to bardzo niechętnie, jeżeli szło o budowle wzniesione na cudzym gruncie; jednakże pod tym względem następuje już pożądana zmiana, czego

---

[1]) Obecnie Min. Rob. Publ. skreśliło z umów odpowiedni artykuł, bez związku jednak z polityką Banku, która pozostała bez zmiany.

przykładem zwinięcie, jako zbędnego, Miejskiego Banku Hipotecznego w Hadze.

Zwalczanie nieuzasadnionych uprzedzeń sfer finansowych, ułatwianie zdobycia kredytu drogą gwarancji gminy lub tworzenia własnych instytucyj hipotecznych, dających pożyczki na drugą hipotekę i tem wzmacniających pierwszą, są w ścisłej łączności z polityką gruntową, opartą na podzielonem władaniu.

W Polsce, a przedewszystkiem w byłej Kongresówce, uprzedzenie do podzielonego władania charakteryzuje nietylko sfery finansowe, ale przedewszystkiem sfery prawnicze.

Stosowane raczej na zasadzie zwyczaju niż prawa, dzierżawy wieczyste w Polsce, traktowane są przez prawników jako szkodliwy przeżytek średniowiecza, a wszelkie domagania się wprowadzenia współczesnego prawa zabudowy nie napotyka dotychczas w Ministerstwie Sprawiedliwości właściwego traktowania [1]. Wielokrotne domaganie się organizacji miast zostało uwzględnione przez Senat, który 22 kwietnia 1925 r. wezwał Rząd Rzeczypospolitej do przedłożenia Sejmowi projektu ustawy o zabudowie, przed 1 października 1925 r. Projekt ten został wreszcie (17 kwietnia 1926 r.)wniesiony do Sejmu (Druk Nr. 2418), w formie zresztą nie zadawalniającej nowoczesnych wymagań polityki gruntowej.

---

[1]) Patrz T. Toeplitz: „Prawo zabudowy". Ekonomista. R. XXV, str. 24—72.

Dotychczas nie został on jeszcze rozpatrzony i uchwalony.

Poza pomocą terenową do Komitetu Rozbudowy należy udzielanie budującym, a więc znowu w pierwszej linji gminom, spółdzielniom mieszkaniowym i mieszkaniowo - budowlanym, instytucjom społecznym oraz innym osobom fizycznym i prawnym pomocy drogą udzielania pożyczek budowlanych. Pożyczki te mogą być udzielane bądź na cele budowania nowych domów, bądź na doprowadzenie do stanu mieszkalnego domów już istniejących.

Skoncetrowanie w jednym organie pomocy finansowej i terenowej jest koniecznością oczywistą, z której należy także wyciągnąć wniosek o konieczności skoordynowania tej pomocy. Dotychczas zdarzało się bowiem, że niektóre spółdzielnie, które otrzymały przydział terenów nie otrzymały kredytów i vice versa.

Budowa nowych domów mieszkalnych przez gminy przewidywaną jest jako jeden ze sposobów poprawy stosunków mieszkaniowych drogą samodzielnej akcji budowlanej gminy; ustawa nie określa w sposób bliższy ani charakteru domów, ani sposobu ich użytkowania.

Bezspornem jest jednak ograniczenie budowy domów mieszkalnych przez Komitet Rozbudowy do budowy domów o małych mieszkaniach, gdyż o nich przedewszystkiem mówi art. 4 ustawy. Wobec ograniczonych środków i wielkich potrzeb nie ulega wątpliwości, iż gmina powinna spełniać przedewszystkiem to co odpowiada najostrzej-

szej potrzebie. Nie odpowiadałoby duchowi ustawy, gdyby gmina przystąpiła do budowy mieszkań większych, bądź dla celów fiskalnych, dochodowych, bądź z innych względów przed zaspokojeniem głodu mieszkaniowego szerokich mas.

Zresztą art. 18 przewidujący pierwszeństwo dla gmin przy podziale kredytów budowlanych, jednocześnie stwierdza, że pierwszeństwo w kolejności przy podziale będą mieli budujący małe mieszkania. Gdyby więc gmina chciała budować mieszkania większe, kredyty winny być udzielone w pierwszej linji innym organizacjom o charakterze społecznym, któreby budowały mieszkania małe.

Żadnych ograniczeń dotyczących typów budowli mieszkalnych ustawa nie wprowadza.

Gmina może więc równie dobrze budować wielkie domy zbiorowe, jak to czynił Wiedeń, lub domy jednorodzinne typ dominujący w Holandji, Anglji i coraz usilniej wprowadzany w Niemczech.

Sposób eksploatacji domów budowanych przez gminę także nie jest ustawowo określony. Ustawa nie przewiduje coprawda odstępowania przez gminę domów i mieszkań drogą sprzedaży, gdyż mówi tylko o zaradzaniu klęsce mieszkaniowej przez odstępowanie drogą sprzedaży gruntów budowlanych, nigdzie jednak nie mówi nic przeciwnego odstępowaniu, niewątpliwie więc nie pozbawia gminy prawa sprzedawania wybudowanych przez nią nowych domów mieszkalnych.

Należy jednak uważać za niewłaściwą odsprzedaż domów miejskich bez ograniczeń, któreby uniemożliwiły zarówno dalszy spekulacyjny niemi obrót jak też pobieranie w domach zbudowanych wysiłkiem gminy nadmiernych czynszów, lub wreszcie użytkowanie ich w sposób uznany przez gminę za niepożądany.

Należy raczej stosować bądź wydzierżawianie tych domów, bądź sprzedaż tylko domów przy jednoczesnem odstąpieniu gruntu na prawie zabudowy i takiem sformułowaniu umowy dotyczącej prawa zabudowy, któreby uniemożliwiało niewłaściwe wykorzystanie budynku. Sposób ten jest wskazanym szczególniej przy domach jednorodzinnych, domy zbiorowe budowane przez gminy powinny być zatrzymane w jej własności i administracji, ew. oddane w administrację spółdzielniom mieszkaniowym.

Dla ułatwienia działalności budowlanej i uniezależnienia się od braku materjałów budowlanych, Komitet Rozbudowy otrzymał prawo produkcji materjałów budowlanych względnie zakupu. Działalność ta może mieć na celu zarówno zadośćuczynienie potrzebom własnym gminy, jak i potrzebom innych budujących, popieranych przez Komitety Rozbudowy.

Działalność Komitetów Rozbudowy w dziedzinie zapewnienia możności zużytkowania mieszkań dotychczas się do tego nie nadających (domów nie-

wykończonych, lub zniszczonych, wymagających naprawy lub odnowienia, grożących zawaleniem i t. p.) została przez nowe sformułowanie znakomicie ułatwiona.

Komitet Rozbudowy ma prawo nakazać właścicielom takich domów dokończenie budowy domów, doprowadzenie ich do stanu mieszkalnego, przeprowadzenie koniecznego remontu lub wykonanie robót koniecznych dla usunięcia niebezpieczeństwa, wreszcie nawet zburzenie domów i wzniesienie na tem miejscu nowych. Komitet Rozbudowy wyjednywa, względnie udziela pożyczki budowlane na cele, przewidziane wyżej. Jednakże udzielanie tych pożyczek nie jest niezbędnym warunkiem wydania nakazu, jak to było dotychczas podług ustawy z dn. 29 kwietnia 1925 r. Ówczesne sformułowanie przewidywało umożliwienie uskutecznienia robót nakazanych przez wystarczającą pożyczkę. Obecnie warunku takiego niema, natomiast sankcja, polegająca na wykonaniu przez Komitet Rozbudowy robót, dotyczących doprowadzenia do stanu mieszkalnego domów niezamieszkałych z powodu ich zniszczenia i dokonanie koniecznego remontu domów mieszkaniowych, wymagających naprawy lub naprawienia na rachunek własny, została wzmocniona przez upoważnienie do ściągania kosztów w drodze egzekucji administracyjnej.

Innym nieco jest stosunek do domów niewykończonych lub grożących zawaleniem, których wykończenie względnie zbudowanie nie zostanie

mimo nakazu przez właściciela dokonane; mogą one z inicjatywy Komitetu Rozbudowy zostać wywłaszczone, o ile pomimo przyznania lub wyjednania właścicielowi nieruchomości kredytu wystarczającego na prowadzenie robót — właściciel robót tych nie wykona.

Wywłaszczanie na cele mieszkaniowe.

(Art. 5—13 Ustawy).

Komitet Rozbudowy może przystąpić do wywłaszczenia na cele mieszkaniowe, o ile nie może spełnić w dostatecznej mierze swoich zadań przez zabudowanie własnych gruntów, nadających się i przeznaczonych w danym czasie i dzielnicy dla budownictwa mieszkaniowego, przez nabywanie gruntów drogą umów dobrowolnych i przez obejmowanie gruntów państwowych.

Wywłaszczenie na cele mieszkaniowe zostało tem samem uprawnione w prawodawstwie polskiem jak to już przedtem miało miejsce w prawodawstwach Zachodu.

Dotychczasowe pojęcie użyteczności publicznej, które podług Konstytucji uprawnia do naruszania własności prywatnej, zostało w ten sposób ustawowo rozszerzone; zabezpieczenie w dostatecznej ilości odpowiednich mieszkań, zostało uznane za cel użyteczności publicznej narówni z przeprowadzeniem drogi, budownictwa szkół i t. p.

Ujęcie sprawy wywłaszczenia w nowej ustawie różni się od poprzednich tem, że została opuszczoną klauzula, stwierdzająca, iż wywłaszczenie jedynie w celu zwiększenia zapasów gruntów jest niedopuszczalne.

Nie wynika stąd bynajmniej jeszcze możność tworzenia przez miasta wielkich zapasów gruntów drogą wywłaszczenia, gdyż wniosek o wywłaszczenie wymaga uchwały Rady Miejskiej określającej dokładnie przedmiot i cel wywłaszczenia, jednakże umożliwia wywłaszczenie większych terenów dla budowli planowanych na dłuższy okres czasu — kolonij mieszkaniowych, które inaczej mogłyby być zwalczane jako tworzenie zapasów gruntów [7]).

Wywłaszczenie gruntów niezabudowanych, lub niedostatecznie zabudowanych, może nastąpić naskutek wniosku Rady Miejskiej, który poprzedzony być musi wezwaniem właściciela gruntu do zabudowania go w należyty sposób. Terminy dla wznowienia budowy i wykończenia budynków niedokończonych ustawa określa na 6 miesięcy względnie dwa lata.

Termin robót niezbędnych dla usunięcia niebezpieczeńswa, przy budynkach grożących zawaleniem, wyznacza Komitet Rozbudowy, termin nie może być jednak krótszy od 3 miesięcy. Termin

---

[7]) Dla przykładu warto zacytować, iż ostatnio podjęta wielka budowa kolonji mieszkalnej w Beecontry przez Samorząd Londyński (London Country, Council) wymagała wywłaszczenia terenu 1150 ha.

dla wykończenia nowej budowli na miejscu zburzonego budynku jest określony ustawowo na 2 lata. Termin, który Komitet Rozbudowy pozostawia właścicielom gruntu niezabudowanego lub niedostatecznie zbudowanego do zabudowania go w należyty sposób powinien być uprzednio uchwalony przez Radę miejską. Dla wykorzystania więc tego uprawnienia niezbędnem jest, by Komitet Rozbudowy wystąpił do Rady Miejskiej z wnioskiem o ustalenie, bądź dla poszczególnych placów, bądź dla określonych dzielnic, bądź wreszcie ogólnie terminu (1, 2 względnie 3 lata), w którym właściciele placów po otrzymaniu indywidualnego wezwania od Komitetu Rozbudowy plac swój należycie zabudować mają. Po ustaleniu takiego terminu, Komitet Rozbudowy powinien przystąpić, w ścisłej zgodzie z planem zabudowania i programem rozbudowy, do żądania od właściciela zabudowania placów, położonych przy ulicach, mających wszelkie inwestycje, dążąc w szczególności do szybszego zabudowania placów stanowiących luki budowlane w śródmieściu.

Po upływie terminów, uchwalonych przez Radę Miejską, Komitet Rozbudowy winien wystąpić na Radę Miejską z wnioskiem o wywłaszczenie placu.

Ani ustawa, ani rozporządzenie wykonawcze, nie określa w związku z art. 6 jaki grunt budowlany należy uważać za niezabudowany lub niedostatecznie zabudowany. Brak również te-

go określenia w art. 24 Ustawy objaśniającym go § 26 rozp. wyk. (p. str. 58).

Komitet Rozbudowy nie jest obowiązany do okazania pomocy kredytowej właścicielowi niezabudowanego gruntu, nie umniejsza to obowiązku właściciela do zabudowania placu, względnie uprawnień Komitetu Rozbudowy do wywłaszczenia.

Rozróżniając w art. 8 obowiązki Komitetu Rozbudowy w stosunku do właścicieli budynku niedokończonego, lub budynku grożącego zawaleniem, lub z innych względów zagrażającego bądź bezpieczeństwu, bądź zdrowiu publicznemu, od obowiązków w stosunku do właściciela niezabudowanego placu, ustawodawca uważał, iż samo posiadanie placu nie jest dostatecznym uzasadnieniem do otrzymania pomocy kredytowej.

Nie może też posiadanie placu być powodem do hamowania ruchu budowlanego. W pierwszych dwóch wypadkach, to znaczy gdy chodzi o budynek niedokończony, lub grożący zawaleniem, wywłaszczenie jest możliwem tylko, gdy właściciel mimo otrzymania dostatecznego kredytu na wykonanie robót, robót tych nie wykonał. Właściciel gruntu niezabudowanego lub niedostatecznie zabudowanego winien sam się starać o środki na budowę.

Samo niedotrzymanie terminu, określonego w wezwaniu Rady Miejskiej, wystarcza dla uchwalenia przez Radę Miejską wniosku o wywłaszczenie.

Ustawa przewiduje także, ale tylko w razie udzielenia przez miasta odpowiedniej pomocy i niewykorzystania jej przez właścicieli, objęcie w czasowy przymus zarząd przez gminę miejską, położonych w sąsiedztwie wytwórni materjałów budowlanych. (Art. 7).

Uprawnienie to wielkiej jest wagi, szczególnie w stosunku do cegielni podmiejskich. Jednakże brak rozporządzenia wykonawczego, któreby ściślej określało zarówno na czem polega „odpowiednia" pomoc, a także kiedy istnieje potrzeba tej pomocy, utrudniają stosowanie tego artykułu. Należałoby sądzić, że w dzisiejszych warunkach łatwego zbytu na materjały budowlane, potrzeba pomocy istotnie nie istnieje; „odpowiednią pomocą" byłaby propozycja zawarcia przez Komitet Rozbudowy z właścicielami cegielni umowy na dostawę cegły z odpowiednim zadatkiem, pozwalającym na uruchomienie cegielni przy jednoczesnem zabezpieczeniu pożyczki hipotecznie na rzecz gminy na nieruchomości cegielni.

Jest to tembardziej łatwe, że Bank Gospodarstwa Krajowego udziela w wypadkach na to zasługujących pożyczek dla umożliwienia zakupywania większej ilości cegły. (Patrz Okólnik Min. Robót Publicznych z dn. 17.I.28 L. 1. 100/98). Ta forma pomocy kredytowej jest zresztą o wiele bardziej celową, niż pomoc kredytowa bezpośrednio producentom cegły.

Dla praktycznego więc ujęcia sprawy Komitet Rozbudowy powinien skierować do cegielni, położonych w przewidywanych przez ustawę odległościach od miast, propozycję zawarcia tego rodzaju tranzakcji przy określeniu ceny odpowiadającej kosztom produkcji z godziwym zyskiem, a w razie niemożności dojścia do porozumienia wystąpić z wnioskiem o przymusowy zarząd.

Orzecznictwo o dopuszczalności, potrzebie, przedmiocie i rozciągłości wywłaszczania gruntów lub budynków, oraz czasowego zajęcia wytwórni materjałów budowlanych, jak również orzecznictwo o wysokości odszkodowania, należy do właściwych władz nadzorczych administracyjnych, przyczem w miastach niewydzielonych są to władze pierwszej instancji, w miastach wydzielonych z powiatów, władze administracyjne II instancji, a w Warszawie Komisarjat Rządu. Od orzecznictwa tego odwołanie jest dopuszczalne jedynie w sprawie odszkodowania. W razie niezadowolenia z orzecznictwa dotyczącego wysokości odszkodowania, każda ze stron może się odwołać do sądu, co jednak nie wstrzymuje wykonania orzeczenia o wywłaszczeniu lub czasowem zajęciu. Wniosek o wywłaszczenie uchwalony przez Radę Miejską, powinien spowodować wniesienie przez władzę administracyjną, do której należy orzecznictwo, odpowiedniego ostrzeżenia do wykazu hipotecznego. Ma to na celu zabezpieczenie interesów osób trzecich, wo-

bec aż nadto częstych wypadków sprzedaży osobom nieświadomym gruntów, co do których postępowanie wywłaszczeniowe zostało wszczęte. Leży w interesie ewentualnych nabywców, by Komitety Rozbudowy przestrzegały dopełnienia przez władze administracyjne tej formalności.

Ochronę interesów właścicieli nieruchomości stanowią nietylko cytowane już obostrzenia i utrudnienia dotyczące wywłaszczeń.

Nieruchomości podlegające wywłaszczeniu bronione są także przez przewidywaną przez ustawę możność cofnięcia prawomocnego orzeczenia (Art. 12 i 13), jeśli się okaże,iż Komitet Rozbudowy, żądając wywłaszczenia, nie liczył się dostatecznie z możnościami finansowemi i technicznemi gminy.

Samo przepisanie tytułu własności w księdze wieczystej oraz objęcie nieruchomości w posiadanie, może nastąpić dopiero po wypłaceniu odszkodowania lub po złożeniu sumy do depozytu sądowego. Wypłacenie to musi nastąpić w ciągu trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, w przeciwnym wypadku, prawomocne orzeczenie zostaje cofnięte.

Podobnież cofnięcie prawomocnego orzeczeczenia może nastąpić, jeśli gmina w określonym przez siebie terminie nie rozpocznie, względnie nie wykończy, zabudowania lub robót, których niewykonanie w tych samych terminach przez właściciela stało się powodem wywłaszczenia. Cofnięcie wywłaszczenia związane jest w takim

wypadku z wynagrodzeniem szkód i strat właściciela, ale także ze zwrotem przez niego gminie wkładów przez nią poczynionych, o ile te wkłady zwiększają wartość gruntu.

Właściciel powinien więc zwrócić gminie wartość istotną przez nią poczynionych inwestycyj, rozpoczętych budowli i t. p.

Żądanie cofnięcia prawomocnego orzeczenia może dotyczyć nietylko całego wywłaszczenia gruntu, ale nawet jej części.

W tym postanowieniu mieści się dalsza obrona własności nieruchomej miejskiej przed wywłaszczeniem jej dla celów tworzenia zapasów gruntów.

Jeśli przez Komitet Rozbudowy zostanie wywłaszczony większy teren dla planowego zabudowania i jeśli cały plan nie zostanie wykonany w terminach ustalonych, jak naprzykład w ciągu 3-ch lat (lub w terminie dalszym, jeśli termin dalszy był wyznaczony), to właściciel ma prawo żądać zwrotu niezabudowanej części wywłaszczonego terytorjum. Nie może jednak to żądanie stać w sprzeczności z planem podziału nieruchomości, opartym na planie regulacyjnym, t. zn. nie można cofnąć orzeczenia w stosunku do części gruntu, któraby uniemożliwiła dalsze właściwe tej części zabudowanie.

Uniezależnienie prawa gminy do wywłaszczenia od terminu wykonania zamierzeń, których celem jest wywłaszczenie. nakazuje gminom ostrożne posługiwanie się tą drogą, ale nie po-

winno powstrzymywać od aktywnej polityki budowlanej w stosunku do leżących odłogiem placów.

Aktywność ta jest szczególnie wskazana, gdy chodzi o luki budowlane, o place położone pomiędzy wysokiemi domami, przy ulicach zaopatrzonych we wszystkie miejskie inwestycje.

Podobnie rzecz się ma gdy chodzi o dzielnice, w których gmina miejska w określonym czasie przystępuje do przeprowadzenia inwestycyj, mających na celu zabudowanie. Wywłaszczenie gruntów należy traktować jako sposób, którym gmina może wprowadzać planowość i pożytek do działalności budowlanej.

Zgodnie z art. 5 Ustawy, wolno przystąpić do wywłaszczenia na cele mieszkaniowe, o ile nie mogą być dostatecznie spełnione zadania Gminy wskazane prze art. 4. Te zaś zadania przedewszystkiem winny być osiągnięte drogą opracowania programu rozbudowy miasta, określającego tereny dla przewidywanej budowy mieszkań i ustalającego kolejność akcji budowlanej. Jeśli więc program rozbudowy będzie przewidywać w pierwszej kolejności zabudowanie luk budowlanych lub określonej dzielnicy, a nie będzie mógł określonych placów lub gruntów w określonej dzielnicy nabyć drogą umów dobrowolnych, niewątpliwie gmina może przystąpić do wywłaszczenia, choćby miała możność uzyskania lub nawet posiadała place w innych dzielnicach lub z tej samej dzielnicy ale dla innego przeznaczone celu.

Bezpośrednia pomoc Państwa w dziedzinie polityki gruntowej.

(Art. 14 Ustawy i §§ 4, 5, 6, 7 i 8 Rozp. Wyk.).

Ułatwieniem w dziedzinie realizacji planowej akcji budowlanej, winna być pomoc państwowa w dziedzinie miejskiej polityki gruntowej.

Przewidziania przez ustawę, bardzo daleko idąca pomoc ze strony Skarbu Państwa, uzależniona jest od całego szeregu warunków, zapewniających możność celowego i szybkiego wykorzystania gruntów, któreby państwo miastu przekazało. Zasadniczy art. 14 dotyczący tej sprawy jest szeroko i dokładnie ujęty.

Przedewszystkiem ustaloną została zasada bezpłatności odstępowania przez Państwo gminie miejskiej lub innym związkom komunalnym wszystkich gruntów i zabudowań państwowych, zbędnych dla Państwa, które są przeznaczone na na ogólne potrzeby gmin lub związków komunalnych. Ustalenie tej zasady, która jest konsekwencją poglądu na samorząd, jako na jeden ze sposobów administracji publicznej, najzupełniej odpowiada zarówno zasadom Konstytucji 17 marca, jak i tradycjom dotychczasowych stosunków w tej dziedzinie pomiędzy państwem a gminą, które w Warszawie naprzykład, począwszy od króla Augusta II Saskiego, przetrwały przez czas panowania zaborców.

Odstępowanie tych gruntów zależnem jest od ustalenia sposobu ich zużytkowania drogą za-

twierdzenia przez Ministra Rob. Publ. w porozumieniu z Ministrem Skarbu programu rozbudowy.

Program ten podlega normalnie uchwaleniu przez radę miejską. Z § 5 rozporządzenia wykonawczego wynika, iż program rozbudowy wnoszony jest na Radę Miejską bezpośrednio przez Komitet Rozbudowy i nie wymaga (z wyjątkiem b. zaboru pruskiego, gdzie istnieje dwuizbowy system zarządu miastem) zatwierdzenia ze strony władz państwowych tylko o tyle, o ile przewiduje zużytkowanie gruntów i zabudowań państwowych. Wtedy odpowiednie uchwały Rady Miejskiej wraz z wnioskami o odstąpienie gminie miejskiej potrzebnych jej gruntów i zabudowań wraz z ich dokładnym wykazem powinny być przedstawione za pośrednictwem władzy nadzorczej (t. zn. Starostwa lub Województwa) Ministerstwu Robót Publicznych Plan finansowania projektowanego programu robót powinien być także dołączony, aby dać dowód możliwości realizacji programu. Władze nadzorcze, przekazując program rozbudowy i wnioski o odstąpienie M-stwu Robót Publicznych, dołączają do niego swoją opinję, która ze względu na obecność przedstawiciela władzy nadzorczej w Komitecie Rozbudowy, opracowującym ów program, będzie najczęściej poparciem tego programu, zawczasu uzgodnionego.

Minister Robót Publicznych ma prawo, oprócz programu rozbudowy, żądać szkicowych planów

projektowanych budowli i inwestycyj: o ile chodzi o program rozbudowy części obszaru administracyjnego miasta, niezbędny jest dla uzyskania zatwierdzenia prawomocny plan zabudowania. O ile chodzi o grunty, położone poza granicami miasta, ale w sferze jego interesów, wystarczy projekt planu zabudowania. Minister Robót Publicznych decyzję swoją wypowiada w porozumieniu z Ministrem Skarbu. O ile chodzi o grunty, położone poza obszarem administracyjnym miast — w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych.

Przy zatwierdzaniu programu rozbudowy państwo ma możność określić, czy przewidziane przez ten program rozbudowy użytkowanie gruntów i zabudowań państwowych, jest zgodne z interesem państwa i czy nieruchomości te są dla państwa zbędne. Jest więc rzeczą Ministra Rob. Publ. względnie Ministra Skarbu, porozumienie się co do tego z innemi ministerstwami. Ani ustawa ani rozporządzenie wykonawcze o bezpośredniej ingerencji innych ministerstw do tej sprawy nie mówi.

Ponieważ do Ministra Robót Publicznych należy zgłaszanie na Radę Ministrów wniosków w sprawie odstępowania w poszczególnych wypadkach gruntów, Minister Robót Publicznych winien działać w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami. Wolno się spodziewać, że porozumienie to będzie przez Ministra Robót Publicznych osiągnięte, już uprzednio przed za-

twierdzeniem programu rozbudowy. Inaczej mogłoby się zdarzyć, iż zatwierdzony przez Ministra Rob. Publ. w porozumieniu z Ministrem Skarbu program rozbudowy nie mógł być zrealizowany wskutek sprzeciwu innych Ministrów, przy wniosku dotyczącym odstąpienia gruntów państwowych, których zużytkowanie przez gminę jest przewidziane przez zatwierdzony już program rozbudowy.

Samo zatwierdzenie programu rozbudowy jeszcze nie jest równoznaczne z umożliwieniem Komitetowi Rozbudowy objęcia gruntów i budynków państwowych. Może to nastąpić jedynie w miarę urzeczywistnienia zamierzeń gminy.

Rozporządzenie wykonawcze nie przewiduje prawa zmiany przez Ministra raz zatwierdzonego programu rozbudowy, nie należy się więc obawiać by budynki i zabudowania, które podług tego planu mają być odstąpione, zostały w dalszym ciągu zużytkowane przez rząd w sposób uniemożliwiający realizację programu rozbudowy, która z natury rzeczy może być tylko stopniowa.

Ustawa przewiduje, iż odstępowanie gruntów państwowych wymaga uchwały Rady Ministrów, po której (§ 7 Rozp. Wyk.) przelew prawa własności nastąpić może na zasadzie umów zawartych w imieniu Skarbu Państwa przez Ministra Rob. Publ. względnie przez upoważnionego przez Ministra Rob. Publ. właściwego wojewodę.

Rada Ministrów może uchwałą swoją zdecydować, iż grunty odstąpione gminie bezpłatnie przechodzą z powrotem na własność Skarbu Państwa, o ile zostały użyte na inne cele niż te, na które je odstąpiono, t. zn. w sposób niezgodny z programem rozbudowy.

Takie dodatkowe zabezpieczenie interesów wykononia programu rozbudowy wydaje się o tyle zbędne, iż ta sama władza, która w sprawie tej powinna wystąpić z wnioskiem (Minister Rob. Publ.) jest władzą, do której należy nadzór nad wykonaniem planu zabudowania, i bez której zgody ten plan zabudowania (oparty na programie rozbudowy) nie może być zmieniony.

Zabezpieczenie to dotyczy zresztą tylko gruntów odstąpionych przez państwo gminie b e z p ł a t n i e na cele publiczne. Natomiast grunty odstępowane na powyższe cele bezpłatnie gminom miejskim lub innym związkom komunalnym, to znaczy grunty, które przeszły lub przejdą na własność Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dn. 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej, w każdym razie pozostają własnością gminy, choćby sposób ich zużytkowania został zmieniony.

Takie grunty, leżące w sferze interesów miasta, winny być przekazywane prez te same instancje, o których wyżej mówiliśmy, ale nadto działające w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych. Ceną ich powinna być cena ich nabycia

przez Skarb, z doliczeniem jedynie kosztów administracyjnych, względnie pomiarowych.

Ustawa mówi jedynie o cenie nabycia tych gruntów, nie dotykając sprawy sposobu zapłacenia za nie przez gminy i związki komunalne. Ponieważ jednak z całego ujęcia ustawy wynika, iż Skarb przy odstępowaniu tych gruntów niema się powodować żadnemi względami fiskalnemi, należy interpretować, iż nietylko cena nabycia, ale i warunki spłaty, winny być dostosowane do warunków nabywania gruntów na zasadzie ustawy o wykonaniu reformy rolnej, t. zn. z daleko idącemi ulgami kredytowemi.

Usunięcie na plan ostatni momentu fiskalnego daje się zauważyć także, gdy mowa o drugiej kategorji gruntów, które państwo odstępuje gminie, a mianowicie o gruntach odstępowanych dla celów budowlano - mieszkaniowych.

Grunty te niezależnie od tego, czy należały one do państwa uprzednio, czy też zostały nabyte na zasadzie ustawy o wykonaniu reformy rolnej, odstępowane mają być miastu odpłatnie, ale przy zastosowaniu całego szeregu ulg.

Podstawą ustalenia ceny sprzedażnej ma być (§ 6 Rozp. Wyk.) cena szacunkowa odstępowanych gruntów z zastosowaniem ulg od tej ceny, zależnie od możliwości płatniczej gminy, rozmiaru jej potrzeb mieszkalnych, t. zn. ilości gruntów, których nabycie jest niezbędne, oraz rodzaju budowli względnie charakteru mieszkań. Oczywistem jest, że dla budowli mieszkalnych tanich,

przeznaczonych dla szerokich warstw, względnie dla budowli niskich, mniej intensywnie wyzyskujących parcele budowlane, ulgi od ceny szacunkowej powinny być większe. Sposób określania szacunku nie jest przewidywanym ani przez Ustawę, ani przez rozporządzenie, zasady zaś stosowania ulg mają być jeszcze ustalone.

Okólnik p. Ministra Robót Publicznych z dn. 28 stycznia 1928 r. L. Dz. 108/28 jest pierwszem określeniem zasad stosowania tych ulg, które są uzależnione od przedłożenia przez instytucje społeczne i spółdzielnie mieszkaniowe rzeczowej kalkulacji czynszów mieszkaniowych dających gwarancje ekonomicznej budowy:

„Wymieniony czynsz powinien być obliczony według kosztów budowy, na zasadzie którego będzie ustalona wysokość rocznych rat amortyzacyjnych razem z oprocentowaniem pożyczki, wysokość kwot odpisywanych na amortyzację budynku, remont, wydatki administracyjne, podatki i asekurację.

Tak obliczony czynsz za 1 m^3 użytkowanej objętości mieszkań porównać należy z przeciętnym czynszem w nieruchomościach, podlegających ustawie z dnia 11.IV.1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 38 poz. 406) w danej miejscowości".

Okólnik nie przewiduje ulg specjalnych dla spółdzielni mieszkaniowo - budowlanych i osób prywatnych.

Rozporządzenie wykonawcze przewiduje, iż

grunty państwowe, przeznaczone na cele budowlano-mieszkaniowe mogą być odstępowane gminom, bądź drogą sprzedaży, bądź na prawie zabudowy. Należy przypuszczać, iż ostatni sposób będzie dość rzadko stosowany. Głównem zadaniem prawa zabudowy jest pozostawienie własności gruntu w ręku publicznem, przy umożliwieniu przekazania własności budowy osobom prywatnym. Celem tego ograniczenia jest uniemożliwienie spekulacyjnego wyzysku własności i pozostawienie korzyści wynikających z naturalnego wzrostu renty gruntowej w ręku gminy, jako tej całości, której kosztem wzrost renty gruntowej następuje.

Zastosowanie prawa zabudowy w stosunku pomiędzy państwem a gminą jest po pierwsze zbędne, gdyż gmina nie może i nie powinna prowadzić działalności o charakterze spekulacyjnym, rząd zaś zawsze ma możność wkroczenia i przeszkodzenia takiej działalności, i po drugie może być szkodliwem, gdyż utrudnia oddawanie w dalszym ciągu przez gminę, budującym na prawie zabudowy, parceli nabytych od rządu w ten sam sposób.

Ponieważ z ducha całej ustawy wynika, iż prowadzenie polityki gruntowej i mieszkaniowej należy do zakresu działania gminy, więc jest wskazane, by i w tym wypadku gmina posiadała grunty na prawie własności, w dalszym ciągu zaś oddawała je na prawie zabudowy.

Finansowanie budownictwa mieszkaniowego.

(Art. 15, 16 i 17 Ustawy § 20 Rozp. Wyk.).

Główną i istotną treść Ustawy o rozbudowie miast stanowi finansowa pomoc dla budownictwa mieszkaniowego.

Dla okazywania tej pomocy są stworzone dwa państwowe fundusze: Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast i Państwowy Fundusz Budowlany.

Stworzenie tych dwóch odrębnych funduszów jest główną treścią ostatniej nowelizacji. Podług ustawy poprzedniej istniał jeden tylko fundusz rozbudowy miast, którego zadaniem było potanienie budownictwa, drogą pokrycia różnicy pomiędzy kredytami udzielonemi na budowę domów mieszkalnych, a sumę uzyskaną ze sprzedaży listów zastawnych i obligacyj, wydanych na podstawie tych kredytów oraz na pokrycie części kosztów i oprocentowania zarówno tych listów i obligacyj, jak krótkoterminowych przejściowych kredytów budowlanych.

Tymczasem wpływy państwowego funduszu rozbudowy miast, pomimo bardzo nikłych źródeł dochodowych okazały się większe, niż możność wydatkowania na powyżej wymienione cele przewidziane przez ustawę; możność ta była całkowicie zależną od sumy udzielonych pożyczek, a ta ostatnia od możności zrealizowania listów

zastawnych i obligacyj. Dzięki temu ustawa doprowadziła do paradoksalnego zjawiska. Brak środków dla wspomagania budownictwa drogą pożyczek stworzył nadmiar środków, mających na celu obniżenie kosztów tych pożyczek.

Nowe sformułowanie ustawy całkowicie załatwia tę trudność.

Instytucją, wydającą pożyczki jest Państwowy Fundusz Budowlany, zarządzany przez Ministra Skarbu przy udziale przewidzianego przez ustawę organu doradczego, Państwowej Rady Rozbudowy Miast. Jedynem zadaniem Państwowego Funduszu Budowlanego jest udzielanie krótkoterminowych pożyczek budowlanych oraz ich konwersja drogą długoterminowych amortyzacyjnych pożyczek.

Zadanie to spełniane jest za pośrednictwem instytucyj finansowych wskazanych przez Ministerstwo Skarbu.

Instytucją finansową, wskazaną przez Ministra Skarbu jest obecnie tylko Bank Gospodarstwa Krajowego. Jednakże rozporządzenie wykonawcze przewiduje możność spełniania tej czynności „w zastępstwie Banku Gospodarstwa Krajowego", za zgodą Ministra Skarbu, także przez inne instytucje finansowe.

Rozporządzenie wykonawcze otwiera w ten sposób drogę dla tak pożądanej w niektórych wypadkach d e c e n t r a l i z a c j i   p o m o c y   f i n a n s o w e j i uproszczenia jej przez zbliżenie instytucji kredytowej do instytucji upraw-

nionej do stawiania wniosków, dotyczących udzielania pożyczek.

Ponieważ pożyczki mogą być udzielane jedynie na wniosek Magistratu lub Komitetu Rozbudowy i jedynie w granicach tych wniosków, Bank Gospodarstwa Krajowego jest właściwie kasjerem wypłacającym pożyczki z funduszów, jakie każde miasto ma do dyspozycji na zasadzie wniosków przez to miasto zgłoszonych. Byłoby więc niewątpliwem uproszczeniem gdyby i sama wypłata odbywała się pod kontrolą Banku Gospodarstwa Krajowego, przez instytucje finansowe bezpośrednio z samorządem miejskim związane (Banki miejskie, dawny Zakład Kredytowy Miast Małopolskich i t. p.). Dałoby to dużą oszczędność pracy i zabiegów.

Bank Gospodarstwa Krajowego niema prawa udzielania pożyczek poza wnioskami Komitetu Rozbudowy i powyżej sum wskazanych w tych wnioskach, mógłby najwyżej w poszczególnych wypadkach odnowić kredyt lub zmniejszyć oprocentowanie sumy, gdyby wniosek Komitetu Rozbudowy nie odpowiadał ogólnej polityce Banku lub gwarancje były przez Bank uznane za niedostateczne. Nie dotyczy to oczywiście pożyczek udzielanych przez Bank Gospodarstwa Krajowego na zasadzie normalnego oprocentowania.

Jednakże i Komitet Rozbudowy, względnie Magistrat, ograniczony jest w prawie, dotyczącem stawiania wniosków. Wnioski te winny się mieścić w granicach kontyngentu przeznaczonego

dla każdego miasta i powinny być w każdym poszczególnym wypadku tak obliczone, by umożliwiły wykonanie całkowite przewidzianej budowy.

To ostatnie ograniczenie zostało na nowo wprowadzone przez rozporządzenie wykonawcze; jest ono rezultatem doświadczenia, iż Komitet Rozbudowy, chcąc ze środków ograniczonych zadowolnić możliwie największą liczbę zainteresowanych petentów, rozdrabniał kredyty, udzielając pożyczek na rozpoczęcie budowy bez pewności, iż będą mogły być w dalszym ciągu udzielone pożyczki na dalsze jej prowadzenie lub wykonanie.

W rezultacie pozostał cały szereg budowli rozpoczętych i niewykończonych, tem samem niejednokrotnie narażonych na zniszczenie.

Poza tem metody postępowania Komitetu Rozbudowy spowodowały znaczne podrożenie kosztów budowy przez czas jej trwania.

Granice, w których Komitet Rozbudowy, wzgl. Magistrat może rozporządzać kredytami Państw. Funduszu Budowlanego są ustalone proporcjonalnie do wpływów z podatków przeznaczonych na cele rozbudowy, które są pobierane w każdej gminie.

Proporcjonalnie do tych wpływów rozdziela się tylko $^{4}/_{5}$ Państw. Funduszu Budowlanego, $^{1}/_{5}$ zaś dzieli Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Ministrem Robót Publicznych, uwzględniając przedewszystkiem

gminy, które, czy to z powodu zniszczeń wojennych, czy znacznego wzrostu ludności mają większe stosunkowo od innych gmin potrzeby. Z tej $1/5$, którą dysponuje Minister, mają być także wydawane pożyczki na budowę w miejscowościach podmiejskich. I w tych jednak wypadkach, w których dyspozycja co do gminy w której ma być zużytkowany kredyt, należy do Ministra, same przyznanie pożyczek odbyć się ma także jedynie na wniosek Komitetu Rozbudowy, przyczem dla miejscowości podmiejskich niezbędnym jest wniosek Komitetu Rozbudowy tego większego miasta, do którego miejscowość podmiejska ciąży.

Komitet Rozbudowy ma nietylko prawo stawiania wniosków, ale i obowiązek. Gdyby bowiem do dn. 31 grudnia każdego roku (§ 20 Rozp. Wyk.) Komitet nie wyzyskał przypadających mu kontyngentów, niewyzyskana suma pozostaje na rachunku państwowego funduszu budowlanego i podlega w następnym roku podziałowi na wyrównanie z innemi sumami stanowiącemi ten fundusz.

Jest więc rzeczą Komitetu Rozbudowy we właściwym czasie to zn. przed rozpoczęciem sezonu budowlanego, śledzić czy złożone wnioski wyczerpują należny kontyngent i w razie gdyby tak nie było, przyczynić się własnemi projektami do odpowiedniego wyzyskania kontyngentu, a tem samem ożywienia ruchu budowlano - mieszkaniowego.

Oczywiście nietylko ilość złożonych przez instytucję, spółdzielnie i osoby prywatne wniosków może wpłynąć na własną działalność gminy.

Komitet Rozbudowy powinien zbadać czy złożone projekty, choćby wyczerpywały kontyngent kredytu, odpowiadają duchowi ustawy i żądaniom rozporządzenia wykonawczego i przyczyniają się naprawdę do powiększenia ilości małych, tanich mieszkań.

Jeżeli tak nie jest, Komitet powinien odsunąć zgłoszenia, choćby chronologicznie wcześniej złożone, i zastąpić je własnemi projektami.

Polityka kredytowa.

(Art. 18, 19, 20 Ustawy §§ 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17 Rozp. Wyk.).

Ustawa (art. 18) ogranicza wybitnie Komitety Rozbudowy w dysponowaniu kredytami ustanawiając kolejność zarówno osób i instytucyj budujących, jak i objektów, które mają być budowane.

W pierwszej kolejności podkreślony jest moment społeczny: im mniej może być wątpliwości co do charakteru społecznego osób budujących, co do własności publicznej wybudowanych mieszkań, tem bliższe miejsce w kolejności zajmuje budujący. I tak na pierwszym miejscu stoją gminy miejskie, drugie zajmują spółdzielnie

mieszkaniowe i instytucje społeczno - humanitarne.

Zdawałoby się, że niema miejsca na żadną wątpliwość co do tego czem jest spółdzielnia mieszkaniowa. Już samo wymienienie w ustawie w art. 18 spółdzielni mieszkaniowej pomiędzy gminami miejskiemi i instytucjami społeczno - humanitarnemi zupełne odrębnienie od spółdzielni mieszkaniowo - budowlanych, świadczy o zrozumieniu przez ustawodawcę zasadniczej różnicy jaka istnieje pomiędzy spółdzielczością mieszkaniową, administrującą własnością społeczną, która nigdy w żaden sposób i w żadnej formie nie może stać się własnością prywatną, a spółdzielczością mieszkaniowo - budowlaną, której celem jest dostarczanie członkom mieszkań na własność.

Rozporządzenie wykonawcze jednak (§ 10) osłabia znacznie wyrazistość ustawy, wprowadzając definicję spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo - budowlanych, która nie jest zgodną ani z określeniami nauki, ani z praktyką Zachodu.

O ile zupełnie słusznem i ścisłem jest pierwsze określenie spółdzielni mieszkaniowych jako takich, które budują domy mieszkalne, będące własnością spółdzielni z przyznaniem prawa użytkowania wyłącznie swoim członkom, o tyle zupełnie nie usprawiedliwionem jest określenie, iż spółdzielniami mieszkaniowemi są także spółdzielnie, które, aczkolwiek przepisują prawo własności na swoich członków, to jednakże ogranicza-

ją prawo każdego ze swoich członków do jednego mieszkania. Ten ostatni warunek jest niewątpliwie warunkiem, który musi istnieć w każdej uczciwej spółdzielni. Nie można sobie wyobrazić spółdzielni, którąby budowała dla swoich członków mieszkanie, przeznaczone na sprzedaż lub dla wynajmu. Taka spółdzielnia byłaby stowarzyszeniem właścicieli nieruchomości, ale zupełnie nie odpowiadałaby zasadniczym postulatom spółdzielczości, zarówno w sformułowaniu pionierów roczdelskich jak i określeniu naszej ustawy o spółdzielniach.

Określone w rozporządzeniu wykonawczem jako „wszelkie inne spółdzielnie mające na celu budowę domów mieszkalnych" powinny być przez władze rozwiązywane, jako nie odpowiadające przepisom ustawy o spółdzielniach.

Określenie § 10 Rozp. Wyk. jest tak szerokiem, iż wszystkie spółdzielnie się w niem pomieszczą i wszystkie wobec tego miałyby prawo do otrzymania maksymalnej, przewidzianej przez ustawę pomocy, która dla gmin, spółdzielni mieszkaniowych i instytucyj społeczno - humanitarnych określona jest na 90% dla spółdzielni mieszkaniowo - budowlanych 80%, wreszcie dla innych osób fizycznych i prawnych do 75% kosztów budowy bez wartości placu.

Przepisy Banku Gospodarstwa Krajowego, dotyczące udzielania kredytów budowlanych, cofają się jeszcze dalej w stosunku do ustawy, ustalając wbrew art. 18 jedną kolejność dla

spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowlanych.

Pomięszanie pojęć wprowadzone przez rozporządzenie wykonawcze i stanowisko Banku Gospodarstwa Krajowego tem większą nakłada odpowiedzialność na Komitety Rozbudowy za sposób podziału kredytów.

Bank Gospodarstwa Krajowego nie jest jednak pozbawiony możności wpływania na politykę kredytową Komitetu Rozbudowy. Wysokość kredytu proponowanego we wniosku Komitetu Rozbudowy lub Magistratu nie może być przez B. G. K. przekroczoną. Bank wszakże może zmniejszyć proponowaną sumę lub odmówić pożyczki ze względu na zbyt wygórowany kosztorys, brak zabezpieczenia, właściwości budowy, oraz z innych uzasadnionych przyczyn.

Przyczyną także może być przydział kredytów na budowę mieszkań nie odpowiadających wytycznym polityki budowlanej rządu (mieszkań zbyt wielkich) lub osobom, które nie dają gwarancji społecznie pożytecznego użytkowania mieszkań.

Jednakże B. G. K. nie chce, by Komitet Rozbudowy względnie Magistraty zrzekły się odpowiedzialności za politykę kredytową drogą bezkrytycznego przekazywania Bankowi wniosków wszystkich petentów, pozostawiając Bankowi czynienie między nimi wyboru.

Wobec tego, że wnioski Komitetu Rozbudowy, względnie Magistratów, załatwiane być mogą

przez B. G. K. tylko w granicach kontygentów pożyczek budowlanych przydzielonych w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu dla poszczególnych miast i miejscowości, Bank Gospodarstwa Krajowego nie chcąc sam czynić wyboru, w wypadkach gdy Komitet Rozbudowy lub Magistrat proponuje udzielenie kredytów na sumę ogólną znacznie przewyższającą kontyngent przydzielony dla danego miasta wstrzymuje się z rozpatrywaniem tych spraw do czasu dokonania przez Komitet Rozbudowy względnie Magistrat, ponownej repartycji kredytów — w granicach przydzielonego na dany okres kontyngentu.

Wreszcie B. G. K. pozostawia całkowitą odpowiedzialność organom samorządowym za drobne pożyczki w kwotach nie przekraczających zł. 5.000.— (w Warszawie i Łodzi zł. 10.000.—) pomiędzy mieszkańców danej gminy, upoważnionych do korzystania z kredytów z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Na Komitetach Rozbudowy ciąży więc przedewszystkiem obowiązek istotnego zbadania charakteru osoby lub instytucji, zwracającej się o pomoc ze środków publicznych.

Pogląd ten znalazł wyraz w Okólniku Ministerstwa Spraw Wewnętrznych do pp. Wojewodów (Okólnik Nr. 10 z dn. 17.I.28), który nakazuje Komitetom Rozbudowy uwzględniać z pośród budujących małe mieszkania w pierwszej kolejności podania instytucji humanitarno-spo-

łecznych i spółdzielni mieszkaniowych, ale tylko takich, które (określenie to dotyczy spółdzielni, przepisujących prawo własności mieszkań na członków) budują domy zwarte, wielomieszkaniowe i statutowo zastrzegają dla władz spółdzielni prawo kontroli nad odsprzedażą mieszkań przez członków spółdzielni.

Podobnie i Ministerstwo Robót Publicznych zapewnia poparcie przedewszystkiem spółdzielniom typu lokatorskiego. (Program postępowania).

Zastrzeżenia i ograniczenia te są bardzo ważne, gdyż nie należy zapominać, że udzielanie pomocy kredytowej jest jednocześnie (§ 17 Rozp. Wyk.) przejęciem przez Rząd zobowiązania, dotyczącego opłaty ze środków podatkowych połowy względnie części procentów.

Sam tytuł spółdzielni, czy to mieszkaniowej, czy mieszkaniowo - budowlanej, ani nawet statut odpowiadający wymogom ustawy o spółdzielniach nie wystarczają dla tego, by uzyskać pomoc Komitetu Rozbudowy. Rozporządzenie wykonawcze wymaga (§ 10) by spółdzielnia należała do jednego ze związków rewizyjnych posiadających prawo rewizji nadane przez Radę Spółdzielczą [1]), chociaż ustawa o spółdzielniach przewiduje istnienie spółdzielni, które podlegają bezpośredniej rewizji przez Radę Spółdzielczą.

---

[1]) Ministerstwo Robót Publicznych zastrzega sobie nawet prawo oznaczenia Związku Rewizyjnego.

Rewizja taka z natury rzeczy ma bardziej formalny charakter i daje mniejsze gwarancję kontroli właściwej działalności spółdzielni, aniżeli rewizja dokonana przez związek rewizyjny, ponoszący w wysokim stopniu odpowiedzialność moralną za należące do niego spółdzielnie. Dlatego też rozporządzenie wykonawcze wymaga by wszelka pomoc udzielana spółdzielniom była uzależniona od przynależności ich do związku rewizyjnego.

Dalszą wskazówką ustawową, dotyczącą rozdziału kredytów jest ustanowienie pierwszeństwa w kolejności ich podziału dla tych osób i instytucyj, które budować będą małe mieszkania.

Rozporządzenie wykonawcze nie określa wprawdzie nigdzie co to jest „małe mieszkanie"; jednakże pewne wskazówki dać może dotychczasowa praktyka oraz postulaty mieszkaniowe organizacyj robotniczych. Istnieje wreszcie nie zastąpione niczem innem określenie małego, taniego, higjenicznego mieszkania, umieszczone w ustawie o Państwowym Funduszu Mieszkaniowym (Dz. U. R. P. 1920 r. Nr. 14, poz. 77, art. 8).

Póki więc niema innego powinno określenie to służyć Komitetowi Rozbudowy jako wskazówka.

Typem dominującym w tej chwili w budownictwie mieszkaniowem powinno być mieszkanie dwuizbowe, przyczem jedna z izb może posiadać wydzieloną część gospodarczą.

Przy budowie większych domów zbiorowych powinna być uwzględniona dla liczniejszych ro-

dzin, pewna ilość mieszkań 3 - izbowych i zupełnie drobna 4 - izbowych. Powierzchnia mieszkalna może się obracać w liczbach od 35 — 100m^2 [1]).

W ten sposób stworzoną zostanie pewna ilość mieszkań, stanowiących znaczny postęp w stosunku do rozpowszechnionego obecnie typu mieszkań, jednakże niezanadto od tego typu odbiegających. Większe mieszkania są zupełnie niedostępne dla warstw pracujących.

Plany budowlane przedstawiane przez spółdzielnie mieszkaniowe powinny być b. dokładnie badane. Zdarzają się bowiem wypadki, iż dla łatwiejszego uzyskania kredytu przedstawione zostały plany budowy domów z mieszkaniami 2 - czy 3 - izbowemi, które przez połączenie każdych dwu mieszkań później zamienione zostały na mieszkania 4-o, 5-o i 6-o izbowe. Koniecznem więc jest także sprawdzanie w czasie budowy, czy budowa odbywa się naprawdę podług planu.

Zastrzeżenie rozporządzenia wykonawczego dotyczące wstrzymania wypłaty kredytów dla spółdzielni, która wystąpi lub zostanie wykluczona ze związku rewizyjnego i do żadnego innego związku w ciągu 6 miesięcy nie zostanie przyjęta,

---

[2]) Komisja ankietowa uważa za niezbędne udzielanie kredytów i funduszów publicznych, tylko budującym, którzy budują mieszkania małe o łącznej powierzchni zabudowanej nie wyżej 100 m^2. (Sprawozdanie Komisji Ankietowej t. I. Budownictwo mieszkaniowe. W-wa P. R. M. 1928 r.).

lub dla spółdzielni, której działalność jest sprzeczna ze statutem, powinny być b. poważnie brane pod uwagę, przez Komitety Rozbudowy.

Zastrzeżenie to nakłada na nie obowiązek stałej kontroli nad działalnością spółdzielni.

Niestety istotne jej znaczenie nie jest zbyt wielkie, gdyż najbardziej szkodliwe nadużycia lub postępowanie sprzeczne z ustawą i istotą spółdzielczości mieć mogą miejsce po ukończeniu budowy, t. zn. całkowitem wyczerpaniu kredytów. Przydałyby się tu raczej sankcje dotyczące wymagalności pożyczki względnie podniesienia stopy procentowej, w razie niewłaściwego użytkowania budowli lub nadużyć.

Charakter polityki kredytowej określa bardzo wyraźnie § 12 rozp. wykonawczego.

Celem kredytów budowlanych jest przyczynienie się do stworzenia nowych wartości, w żadnym razie zaś nie może nim być upłynnienie kapitału inwestowanego w budownictwo przed udzieleniem kredytu; dlatego wysokość kredytu ograniczona jest kosztem budowy, wzgl. części budowy, pozostałej do wykończenia w chwili zbadania budowy przez Komitet Rozbudowy, wzgl. Magistrat przed postawieniem wniosków o udzielenie kredytu budowlanego.

Jednakże wypłata kredytu może być uskuteczniona dopiero wtedy, kiedy budujący zabrał się do roboty budowlanej względnie przygotował materjały budowlane i wyłożył część własnego kapitału do budowy.

Ponieważ wysokość udzielonego kredytu, a tem samem i wysokość własnych środków, które budujący musi zużytkować jest rozmaitą i zależną od charakteru pożyczającego, więc i suma pierwotnego wkładu, której istnienie jest warunkiem wypłacenia pierwszej raty pożyczki jest rozmaitą. Stanowi ona z reguły około połowy (dla budynków drewnianych więcej niż połowę) wymaganego przez ustawę własnego wkładu budującego.

Druga połowa własnego wkładu winna być dopełniona w czasie budowy.

Jedynie przy nadbudowach, dobudowach i przebudowach możliwe jest udzielanie kredytu przed rozpoczęciem roboty, o ile pożyczający da dostateczne zabezpieczenie na istniejącej już nieruchomości. I w tym jednak wypadku myślą zasadniczą jest udzielanie kredytu jedynie dla nowej budowli: żądanie rozpoczęcia budowy ze środków własnych ma na celu przedewszystkiem zapewnienie, że środki te istnieją, że więc budowa zostanie dokończona.

Zapewniając pomoc kredytową budującym, Ustawa jednocześnie daje zapewnienie, iż kredyty udzielone na budowę przedstawiają absolutne bezpieczeństwo.

Art. 19 stwierdza gwarancję Skarbu Państwa i gminy miejskiej w obrębie której nieruchomość jest położona, za wszystkie udzielone zgodnie z Ustawą pożyczki. Dotyczy to zarówno krótkoterminowych pożyczek budowlanych jak i ter-

minowej spłaty rat od przyznanych w obrębie gminy pożyczek długoterminowych w listach zastawnych i obligacjach. Mają więc te listy zastawne i obligacje gwarancję potrójną:

1) przedewszystkiem są zabezpieczone na nieruchomości (listy zastawne na pierwszej połowie jej wartości, obligacje na drugiej do łącznej wysokości najwyżej — 80% wartości,

2) odpowiada za nie gmina miejska całym swym majątkiem i dochodami,

3) do wysokości 500 miljonów złotych w złocie gwarantuje za nie Skarb Państwa.

Tak daleko idąca pomoc gwarancyjna gmin i Państwa pociągać za sobą winna bardzo daleko idącą kontrolę, zarówno ze strony instytucji finansowej, która z ramienia państwa udziela pożyczek (Bank Gospodarstwa Krajowego), jak i ze strony władz miejskich (Komitetu Rozbudowy wzgl. Magistratu).

Ustawa przewiduje wogóle kontrolę wykonywaną przez gminy, nie tylko nad należytem zużytkowaniem kredytu na budowę, ale wogóle kontrolę nad zużytkowaniem kredytu.

Nie można wątpić, że prawodawca miał na myśli także kontrolę nad sposobem zużytkowania wzniesionych z publicznych kredytów budowli. Wydane obecnie rozporządzenie wykonawcze nic o takiej kontroli nie mówi, ale bynajmniej nie zabrania gminom uzależnienia wniosku o przyznanie kredytu od zgody budującego na pod-

danie się kontroli lub na ustalenie warunków najmu.

Tego rodzaju ograniczenia istnieją na zachodzie wszędzie, gdzie istnieje budownictwo z pomocą środków publicznych, tembardziej są więc one wskazane u nas, gdzie pomoc ze środków publicznych sięga nieomal całości kosztów wznoszonych budowli.

Ograniczenia te winny mieć przedewszystkiem na względzie ustalenie komornego na poziomie wykluczającym zysk wynikający tylko z otrzymania pożyczki ze środków publicznych. Komitety Rozbudowy mogłyby stawiać wnioski dotyczące udzielania pożyczki jedynie budującym, którzy przez podpisanie odpowiedniej deklaracji zobowiązują się do ustalenia komornego w sposób właściwy [1]).

---

[1]) Deklaracja taka mogłaby się przedstawiać jak następuje:

Zobowiązuję się niniejszem do ustalania ceny i warunków najmu w ten sposób, by osiągnięty z wybudowanego z jednocześnie zaciąganej w Banku na wniosek Komitetu Rozbudowy pożyczki, dochód nie przewyższał do chwili ostatecznego spłacenia wymienionej pożyczki łącznie następujących wydatków:

1) spłat rat amortyzacyjnych i odsetek pożyczki,

2) podatków i opłat skarbowych i komunalnych z tytułu posiadania, użytkowania lub osiągania dochodu z domu,

3) kosztów administracji i bieżących wydatków z domem związanych.

Zobowiązuję się poddać kontroli Banku Gospodarstwa Krajowego oraz Zarządu miasta . .

Ustawa nie wspomina o gwarancji gminy za kredyty budowlane, przyznane dla budynków, wznoszonych w miejscowościach podmiejskich. Z dosłownego tekstu ustępu 1-go art. 18 zdawałoby się wynikać, że za te kredyty gmina miejska nie odpowiada. Wobec tego jednak, że odpowiedzialność gminy miejskiej nie jest wynikiem żadnego szczególnego uprawnienia gminy w stosunku do nieruchomości położonych na jej terytorjum, a jest raczej korelatem prawa gminy miejskiej do stawiania wniosków dotyczących kredytu, należy w myśl ostatniego ustępu § 11 rozporządzenia wykonawczego uznać, że za pożyczki udzielone w miejscowościach podmiejskich gwarantuje gmina tego miasta, którego Komitet Rozbudowy przedłożył Bankowi Gospodar-

---

względnie Komitetu Rozbudowy tegoż miasta dokonywanej przez jakiekolwiek organy przez te instytucje wyznaczone w granicach niniejszego zobowiązania, przyczem na żądanie organów kontrolujących przedstawię niezwłocznie wszelkie posiadane księgi, notatki, kwitarjusze, pozatem zaś organy kontrolujące władne będą przeprowadzić kontrolę w dowolny przez siebie obrany sposób z przesłuchaniem osób interesowanych i lokatorów domu włącznie.

W razie przekroczenia wysokości komornego niniejszem zobowiązaniem określonego poddam się następującym rygorom:

1) Zaciągana jednocześnie pożyczka względnie niespłacona jej część stanie się natychmiast wymagalna,

2) winien będę opłacić karę umowną w wysokości podwójnej osiągniętej nadwyżki komornego ponad granice niniejszem zobowiązaniem nakreślone.

W razie nieprzedstawienia na wezwanie organów

stwa Krajowego odpowiedni wniosek o przyznanie kredytów.

Pozostawienie Ministrowi Skarbu warunków oprocentowania i amortyzacji wszelkich pożyczek nadaje Ustawie charakter giętki, pozwalający na przystosowanie do zmiennych warunków kredytowych.

Minister Skarbu rozporządzeniem wykonawczem także nie związał się w określony sposób co do wysokości oprocentowania.

Rozprządzenie to bądź pozostawia w dalszym ciągu ustalenie stopy Ministrowi Skarbu, bądź określa stopę przez przyrównanie jej do oprocentowania stosowanego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w identycznych wypadkach.

---

kontrolujących żądanych dowodów lub przeciwdziałania z mej strony składania wyjaśnień i zeznań przez osoby do tego wezwane.

1) zaciągana jednocześnie pożyczka w sumie zł......., względnie niespłacona część tejże stanie się natychmiast wymagalną,

2) winien będę opłacić karę wadjalną w wysokości 10% sumy zaciągniętej pożyczki.

Zobowiązanie niniejsze stanowi integralną część umowy o zaciągnięciu w Banku pożyczki; sprzedaż przezemnie nieruchomości wybudowanej z zaciąganej jednocześnie w Banku pożyczki nastąpić może jedynie pod warunkiem przyjęcia na siebie przez nabywcę nieruchomości wszystkich obowiązków oraz odpowiedzialności za kary umowne tak w czasie poprzedzającym sprzedaż nieruchomości, jak i później powstałych a z niniejszego zobowiązania wypływających.

O niniejszem zobowiązaniu i jego skutkach dla każdorazowego właściciela nieruchomości uczyniona będzie stosowna wzmianka w księgach hipotecznych nieruchomości.

Jedno tylko rozporządzenie wykonawcze (§ 17) określa: połowę oprocentowania opłacać będzie dłużnik, druga zaś połowa będzie opłaconą z Funduszu Rozbudowy Miast, dłużnik jednak w żadnym razie nie będzie płacił mniej, niż 4%.

Bank Gospodarswa Krajowego dokonuje konwersji krótkoterminowych kredytów budowlanych, udzielając na ich pokrycie długoterminowych pożyczek w 7% listach zastawnych i 8% obligacjach budowlanych. Długoterminowych pożyczek konwersyjnych w 7% listach zastawnych udziela się na lat 25 z obowiązkiem wpłacania na procent i amortyzację półrocznie 3,15%.

W powyższych ratach amortyzacyjnych uwzględnione jest jedynie oprocentowanie w stosunku 4% rocznie, resztę procentów t. j. 3% w stosunku rocznym pokrywa Państwowy Fundusz Rozbudowy w terminach płatności rat amortyzacyjnych.

Długoterminowych pożyczek konwersyjnych w 8% obligacjach budowlanych udziela Bank na lat 15 z obowiązkiem wpłacania na procent i amortyzację półrocznie 4,50%.

W powyższych ratach amortyzacyjnych uwzględnione jest jedynie oprocentowanie w stosunku 4% rocznie, resztę zaś procentów t. j. dalsze 4% w stosunku rocznym pokrywa Państwowy Fundusz Rozbudowy w terminach płatności rat amortyzacyjnych.

Bank pobiera od dłużnika przy obydwu typach pożyczek dodatek administracyjny, płatny każdego roku w terminie zapadłości każdej raty amortyzacyjnej w wysokości $^1/_4$% półrocznie od każdoczesnej reszty kapitału.

Właściciel nieruchomości (gmina, instytucje humanitarne czy spółdzielnie), który uzyskał pożyczkę w wysokości 90% kosztu budowy musi opłacać rocznie annuitet w wysokości dochodzącej nieomal 8% pożyczki (7,425 + dodatek administracyjny).

Raty roczne wraz z kosztami administracji i remontu, które wynieść muszą nie mniej 1% kosztu budowy, muszą być uzyskane od lokatorów nowo zbudowanych domów.

Szablonowe załatwienie tej sprawy w sposób jednakowy dla wszystkich budujących niewątpliwie nie jest właściwe.

Tam, gdzie chodzi o budowę małych mieszkań, których komorne miałoby odpowiadać warunkom zarobkowym ludności pracującej, połowa pobieranych obecnie procentów stanowić będzie sumy zbyt wysokie.

Są to sumy, które znacznie przewyższają nietylko dzisiejszą możność płatniczą klas pracujących, ale i przedwojenne oprocentowanie kapitału pożyczanego na hipoteki.

Rozporządzenie wykonawcze, a za niem przepisy bankowe zupełnie się z tem nie liczą, zastrzegając, na wypadek poprawienia się rynku pieniężnego i możności zdobycia tańszych kapi-

tałów, iż oprocentowanie, które dłużnik ma płacić, nigdy nie może być mniejsze, niż 4%.

Jest to stawka znacznie wyższa od stopy procentowej, stosowanej w innych krajach dla popierania budownictwa małych mieszkań.

Z drugiej strony opłacenie połowy oprocentowania z funduszów publicznych w każdym wypadku, nawet wtedy, gdy chodzi o budowę mieszkań większych, stanowiących własność prywatną, zupełnie nie daje się uzasadnić.

Istnienie warunku, iż dłużnik we wszystkich wypadkach pokrywa tylko połowę oprocentowania, powinno pociągnąć za sobą nieudzielanie pożyczek na budowę mieszkań większych lub stanowiących własność prywatną, których wynajem i obrót żadnej kontroli nie podlega.

Przepisy o udzielaniu długoterminowych pożyczek w listach zastawnych i obligacjach budowlanych na konwersje kredytów budowlanych przewidują także udzielanie pożyczek konwersyjnych w 7% listach zastawnych na lat $10^1/_2$ i $17^1/_2$, względnie 8% obligacji budowlanych na lat $7^1/_2$, przy odpowiednim powiększeniu rocznych rat, wpłacanych przez dłużnika na procent i amortyzację.

Przepis ten w praktyce zapewne rzadko będzie stosowanym, jedynie w razie wyraźnej chęci dłużnika prędszego spłacenia długu, lub udzielenia pożyczki na budowle o mniejszej trwałości.

Wysokość oprocentowania pożyczek budowlanych krótkoterminowych ustaloną jest obecnie

przez Bank Gospodarstwa Krajowego na 6%, płatne zgóry w ratach półrocznych, względnie trzymiesięcznych. Nadto, tutułem prowizji, B. G. Kr. pobiera przy wypłacie pożyczki ½% od jej sumy.

Państwowy Fundusz Budowlany i Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast

(Art. 21, 22, 23, 26 Ustawy i §§ 17, 18, 19, 21, i 24 Rozp. Wyk.).

Podstawą kredytowej akcji budowlanej jest Państwowy Fundusz Budowlany. Jego wielkość decyduje o rozmiarach tej akcji. Wielkość ta zależna jest od dotacyj Skarbu Państwa, względnie od możności lokowania na rynku listów zastawnych i obligacyj.

Wpływy do tego funduszu z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast mają charakter czasowy, będą go one zbogacać tylko do chwili, gdy opłata połowy oprocentowania od wydanych pożyczek stanie się tak wielką, iż zużytkuje całość wpływów Państwowego Funduszu Rozbudowy miast. Wpływy te bowiem są przeznaczone dla opłaty połowy oprocentowania listów zastawnych i obligacyj, względnie połowy oprocentowania krótkoterminowych pożyczek budowlanych oraz na pokrycie kosztów oszacowania i lustracji.

Należy skonstatować, że dwa te fundusze są ściśle ze sobą związane i wzrastać mogą tylko w zależności jeden od drugiego. Źródło dochodów Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast jest dosyć ściśle ograniczone przez Art, 23 Ustawy. Ponieważ dochód z podatku od lokali oraz podatku od placów budowlanych, który może być zużytkowany na pokrycie połowy oprocentowania udzielonych z Państwowego Funduszu Budowlanego pożyczek, nie przekracza obecnie 7 miljonów złotych, oprocentowanie tych pożyczek wynosić może w sumie około 14 miljonów.

Obliczona na tej podstawie ogólna kwota wydanych pożyczek, których oprocentowanie może być potanionem przez Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast, wynosić może najwyżej około 160 miljonów złotych, co wystarczyłoby na budowę około 40.000 izb w całej Polsce i przez cały czas działania ustawy.

Prawdopodobnie jednak ustawodawca liczył się z możnością podniesienia dochodów Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast drogą nowej ustawy sejmowej, i tem samem ze znacznem zwiększeniem zakresu działania ustawy.

Nie dało się to osiągnąć drogą rozporządzenia Prezydenta wobec tego, że pełnomocnictwa rządowe nie zawierały upoważnień w dziedzinie podatkowej. Bez powiększenia dochodów Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast znaczenie całej ustawy niezmiernie maleje i zupełnie iluzoryczną staje się zachęta Art. 28 Ustawy do

uzyskania przez gminy i osoby prywatne na cele budowlane funduszów bezpośrednio na rynku pieniężnym. Do pożyczek tych, o ile zostaną zawarte na warunkach, zatwierdzonych przez Ministerstwo Skarbu, mają być stosowane wszystkie świadczenia, przewidziane przez ustawę. Gdyby na ten cel miały być użyte tylko dotychczasowe dochody Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, to rozumie się, fundusz ten w bardzo krótkim czasie mógłby zostać wyczerpanym i Państwowy Fundusz Budowlany mógłby stać się zbędnym i niemiałby żadnego zastosowania.

Suma kapitału, który może być wypożyczony na warunkach ulgowych bądź przez Państwowy Fundusz Budowlany, bądź przez pożyczki, zaciągnięte bezpośrednio przez budujących, uszczupli się jeszcze wskutek zużytkowania części Państwowego Funduszu Rozbudowy na pokrycie różnicy, jaka powstaje między udzieloną pożyczką długoterminową, a sumą uzyskaną ze sprzedaży listów zastawnych i obligacyj; obligacje i listy zastawne będą bowiem przyjmowane dla spłaty pożyczek krótkoterminowych przez Bank Gospodarstwa Krajowego według wartości nominalnej, odkupione zaś zostaną od Banku przez Państwowy Fundusz Budowlany po kursie giełdowym lub, o ile by na giełdzie notowane nie były, po kursie ustalonym przez Ministra Skarbu.

Natomiast różnica kursowa, która mogłaby powstać wskutek dalszej sprzedaży przez Państwowy Fundusz Budowlany tych listów i obli-

gacyj w celu powiększenia wolnych środków Państwowego Funduszu Budowlanego nie będzie pokrywana przez Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast.

Pewne zwiększenie niedostatecznych dochodów Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast stanowią wpływy ze spłat pożyczek, udzielonych przed wejściem w życie nowej ustawy z funduszów Skarbu Państwa na cele budowlano - mieszkaniowe oraz odsetki płacone od tych pożyczek. Rozporządzenie określa, iż nie należą tu wpływy z państwowego funduszu gospodarczego, które były użytkowane zgodnie z ustawą z dn. 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast.

Wpływy powyższe można obliczyć na parę setek tysięcy złotych rocznie

Przewidywane w art. 26 dotacje ze strony związków komunalnych są zupełnie nierealne. Trudno sobie bowiem wyobrazić, by jakakolwiek gmina obdarzała dotacją państwowy fundusz, z którego potem będzie te same środki czerpać z powrotem. O ile gminy, jak tego się spodziewać należy, będą przeznaczały jakiekolwiek sumy bądź to na budownictwo mieszkaniowe, bądź na obniżenie kosztu kredytów dla tego budownictwa, poza sumami wynikającymi z zobowiązań podatkowych, to oczywiście, będą to czyniły bezpośrednio.

Podatek od placów niezabudowanych.

(art. 24 i 25 ustawy; §§ 25, 26, 27, 28, 29, 30 i 31 Rozp. wyk).

Umieszczenie w ustawie o rozbudowie miast podatku od placów niezabudowanych było raczej objawem czynnej polityki gruntowej, aniżeli fiskalnej. Znaczenie podatku od placów niezabudowanych, opartego na wartości obiegowej (sprzedażnej), a nie na ich dochodowości, uznane jest przez naukę oddawna za środek utrudniający spekulację gruntową, dla tego też wprowadzenie jak najbardziej wydatnego podatku od placów, uważane jest za jeden z najważniejszych postulatów polityki gruntowej.

W pierwotnym projekcie „Ustawy o Komitetach Rozbudowy" rozmiar tego podatku określony był na 2%, przyczem wymiar podatku opierał się na szacunku własnym właściciela nieruchomości. Uprawnienie gminy do przymusowego wykupu każdego placu podług tego szacunku miało zapewnić uczciwość deklaracyj szacunkowych, które, zresztą dość łatwo, dałyby się sprawdzać przez deklaracje sąsiedzkie.

Tak wyraźne ujęcie zagadnienia gruntowego nie zostało jednak uchwalone przez Sejm, ani w pierwszem ani w drugiem sformułowaniu ustawy.

Obecnie także wysokość podatku określoną jest jedynie w granicy maksymalnej (do 1% sza-

cunkowej wartości). Rozporządzenie wykonawcze (§ 29) określa normalną wysokość tego podatku ledwie na 0,5% sumy, stanowiącej podstawę wymiaru, przyczem w miastach większych, dla placów położonych w śródmieściu lub przy głównych ulicach miasta, stopa podniesiona została do 1%. W ten sposób znaczenie podatku zarówno fiskalne, jak i środka pobudzającego do budowy zostało bardzo umniejszone. Cechą dodatnią rozporządzenia wykonawczego jest wprowadzenie deklaracji właściciela placu, podlegającej sprawdzeniu, jako podstawy określenia wartości szacunkowej.

Obowiązek corocznego przedstawienia przez właściciela placu zarządowi gminy miejskiej oceny własnej nieruchomości ma niewątpliwie dla polityki gruntowej gminy bardzo doniosłe znaczenie. Deklaracje te, nawet pozbawione znaczenia prawnego obowiązku sprzedania placu po zadeklarowanej cenie przez właścicieli, będą jednak przy każdem wywłaszczeniu miały znaczenie decydujące.

Ważnem więc jest, by cały materjał, zbierany przy poborze podatków od placów, był dostępny dla tych organów gminy, które się zajmują zakupem placów, a więc przedewszystkiem dla Komitetów Rozbudowy.

Rozporządzenie wykonawcze podaje w § 28 i 30 dwa różne sposoby ustalania wartości szacunkowej placów jako podstawy wymiarów państwowego podatku. § 28 mówi, że wartość sza-

cunkową ustala się corocznie na zasadzie przeciętnych cen, płaconych w ostatnim roku poprzedzających rok podatkowy za takie same lub podobne place, położone w tej samej miejscowości i znajdujące się w analogicznych warunkach. § 30 powiada, że wartość szacunkowa podlegających podatkowi placów ustala się corocznie na zasadzie przedłożonej przez właściciela placu i sprawdzonej deklaracji. Rozumieć to należy w ten sposób, iż ceny płacone za place są sposobem sprawdzenia deklaracyj, składanych przez właścicieli.

Można więc na podstawie realnie płaconych cen szacunek własny deklaracyj właścicieli podwyższyć.

O ile zaś takiego sprawdzianu niema, należy aby jako materjał dla kontroli deklaracyj właścicieli używać istniejące obciążenie hipoteczne lub szacunek instytucji długoterminowego kredytu, przyczem, oczywiście, do szacunku tego, z natury rzeczy bardzo ostrożnego, winny być wnoszone wszystkie poprawki, wynikające ze zmiany cen, warunków ekonomicznych, użytkowania placu i t. p., które od chwili szacunku mogły nastąpić.

Podatek od placów niezabudowanych w miastach, utrudniający spekulacyjne przetrzymywanie placów, powinien w jednakowym i możliwie dość wydatnym wymiarze dotykać wszystkich niezabudowanych gruntów, położonych w obrębie miasta. Taki podatek oddziaływałby niewątpli-

wie w kierunku utrzymywania niskiej ceny gruntu i przeciwdziałał pozostawianiu gruntów odłogiem. Właściciele musieliby z natury rzeczy dążyć do jaknajbardziej intensywnego wyzyskania gruntu, otrzymania z niego możliwie największego dochodu, by móc podatek opłacić. Podatek taki, o ile chodzi o grunty rolne i warzywne, działałby niewątpliwie w kierunku p o d n i e s i e n i a w y d a j n o ś c i gleby na peryferjach miasta.

Ustawa nie idzie jednak tak daleko i pobiera jedynie podatek od placów budowlanych, objętych planem zabudowania, nadających się pod budowę, a niezabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych. Trzy określenia, z których każde z innej strony podchodzi do zagadnienia, żadne jednak wyraźnie nie określa, iż za place budowlane uważa się wszelkie place i grunty nadające się do zabudowania i położone przy wszystkich ulicach i drogach objętych prawomocnym planem zabudowania. Brakiem tego określenia jest niewątpliwie zdanie „nadających się pod budowę", gdyż określenie to może podlegać dyskusji. W istocie niema placów, któreby się pod względem technicznym stale nie nadawały pod budowę.

Ponieważ w wielu wypadkach gminy miejskie nie posiadają prawomocnych planów zabudowania, ustęp drugi § 26 rozp. wyk. pociąga do opłaty podatku wszystkie place położone pośród istniejących już budowli, a także wszystkie te-

reny przylegające w pasie 70 m. (na obie strony), licząc od granicy pomiędzy ulicą, a terenem prywatnym do istniejących dróg publicznych i ulic.

Wyjątek taki stanowią i nie podlegają opłacie podatku place, znajdujące się w strefach, których w danym okresie czasu magistrat nie pozwolił zabudowywać. Z ustępu drugiego § 26 wynika zupełnie niewątpliwie, że program rozbudowy, o którym była już mowa, jest nietylko programem akcji, podejmowanej przez magistrat, ale także określeniem kolejności, w jakiej magistrat dopuszcza zabudowanie poszczególnych dzielnic, nie pozwalając na budowanie przy ulicach do tego nieprzygotowanych.

Podatkowi więc podlegają wszystkie te tereny, których zabudowaniu ze strony żadnej władzy nic nie stoi na przeszkodzie. Potwierdza to także p. 2, 3 i 5 § 27 rozp. wyk. O ile zabudowanie jakiegokolwiek placu jest ograniczone czy to przez ustawę, czy to przez rozporządzenie władz miejskich, plac taki jest wolnym od podatku. W zwolnieniach tych ustawa idzie jeszcze dalej, zwalniając wszystkie place przeznaczone na dziedzińce, składy i t. p. przedsiębiorstw handlowych i przemysłowych pod warunkiem, że stanowią one z tym zakładem jedną ograniczoną całość, to znaczy są położone w obrębie jednej osady fabrycznej.

Najbardziej niebezpieczne dla wydajności podatku i dla jego znaczenia jest zwolnienie wszystkich placów zajętych pod sady i parki. Byłoby

ono najzupełniej uzasadnione, o ileby chodziło o strefy, które nastałe nie podlegają zabudowaniu, to znaczy, których użytkowanie jako parków i sadów pozostających własnością prywatną, zabezpieczone jest przez plan regulacyjny. Z chwilą, gdy takiego zastrzeżenia niema, koniecznem jest, by władze wymiarowe bardzo krytycznie się przyglądały sadom i parkom, podlegającym zwolnieniu i nie dopuszczały, by pod tym pretekstem zwalniane były od podatku place, gdzie znajduje się parę zagonów warzyw i kilka owocowych drzewek, ale które traktowane są przez ewent. sprzedawców i nabywców jako parcele budowlane. Należałoby wogóle uzgodnić interpretację art. 24 z interpretacją art. 30 i zwalniać od podatku jedynie te place, których miasto nie pozwala parcelować.

Dotychczas podatek ten jest bardzo mało wydajny, z czego wynika, że zarówno szacunek poszczególnych placów, jak i ilość placów pociąganych do podatku w miastach Rzplitej są niedostateczne.

Zupełnie nic nie mówi określenie rozporządzenia wykonawczego, dotyczące placów niedostatecznie zabudowanych. Ostatni ustęp § 26 jest właściwie tylko omówieniem, ale nie wyjaśnieniem ustawy.

Jedynym, dającym się zastosować sprawdzianem, czy plac jest „dostatecznie" zabudowany, może być porównanie sposobu, w jaki plac jest istotnie zabudowany, z możnością jego za-

budowania, określoną przez plan strefowy. Dałoby się wtedy ustalić, iż plac, którego właściciel nie wyzyskał do dopuszczalnej intensywności zabudowania, jest niedostatecznie zabudowany. Ograniczenia planu strefowego powinny być traktowane nietylko jako maksimum określenia dopuszczalnego intensywności zabudowania, ale jako nakaz określonego sposobu zabudowania. Plac zabudowany, naprzykład 2-piętrowym domem w miejscu, gdzie dopuszczalne jest wznoszenie domów 4-piętrowych, lub willą zajmującą 20% parceli w dzielnicy, przeznaczonej dla zwartego zabudowania 50% powierzchni placów, powinien być uważany za niedostatecznie zabudowany i z tego tytułu podlegać podatkowi.

Różniczkowanie (§ 29 rozp. wyk.) podatku w zależności od tego, gdzie się znajduje plac, podlegający podatkowi, należy traktować jako uzasadnioną chęć przyśpieszenia zabudowania śródmieścia i głównych ulic w miastach, liczących ponad 15.000 mieszkańców. Różniczkowanie to jest mało uzasadnione, jeśli chodzi o politykę gruntową, gdyż podatek od placów, położonych na peryferjach, mających mniejszą wartość szacunkową nawet przy jednakowej stawce podatkowej, może przy właściwem określeniu śródmieścia oraz głównych ulic być w pewnej mierze regulatorem ruchu budowlanego.

Ustawa o finansach komunalnych pozwala gminom miejskim na ustanowienie gminnego podatku od wartości placów. Każde miasto może

tą drogą bez nowych kosztów wymiaru i poboru spotęgować znaczenie podatku od placów dla kształtowania się cen gruntu w miastach.

Państwowa Rada Rozbudowy Miast.

(Art. 27 Ustawy).

Charakter komunalny działalności, której przedmiotem jest ustawa o rozbudowie miast, a przedewszystkiem charakter komunalny głównych źródeł dochodu Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, odbijają się w składzie przydanej M-strowi Skarbu, jako organ doradczy, Państwowej Rady Rozbudowy Miast.

Na 18 członków tego ciała, 14-tu reprezentuje miasta i pochodzi z wyboru bądź zarządów większych miast, bądź Zarządu Związku Miast Polskich. Udział w Radzie przedstawiciela Związku Spółdzielni Spożywców Rzplitej Polskiej jest udziałem Związku Rewizyjnego, reprezentującego spółdzielczość mieszkaniową w jej najczystszej formie. Obecność przedstawicieli Banku Gospodarstwa Krajowego oraz Ministrów Spraw Wewnętrznych i Robót Publicznych przyczynić się może do uzgodnienia poglądów sfer municypalnych i spółdzielczych z poglądami rządu.

Ani ustawa ani rozporządzenie wykonawcze nic bliższego o zakresie działania Państwowej Rady Rozbudowy nie mówią. Jeśli liczyć się z do-

tychczasową praktyką, a także z faktem, iż p. Minister Skarbu nie uznał za potrzebne powołanie przewidzianego ustawą doradcy do opracowania rozporządzeń wykonawczych i nie zaprosił Rady Rozbudowy w ciągu kilkunastu miesięcy, które przeszły od chwili ogłoszenia ustawy, można przypuszczać, że Państwowa Rada Rozbudowy Miast i w dalszym ciągu będzie instytucją martwą. Jest to niewątpliwie wielka szkoda, gdyż Państwowa Rada Rozbudowy Miast mogłaby, wyposażona w odpowiednie atrybucje i kompetencje, stać się ośrodkiem myśli, dotyczącej budownictwa mieszkaniowego ze środków publicznych w całej Polsce, organem, którego wskazania poszczególnym Komitetom Rozbudowy mogłyby wyprowadzić to budownictwo ze stanu anarchji, w jakiej się dzisiaj znajduje.

Przyciągnięcie kapitałów prywatnych do budownictwa mieszkaniowego.

(Art. 28 Ustawy).

Art. 28 pozwala instytucjom i osobom prywatnym, przedewszystkiem zaś gminom, zaciągnąć za zgodą Magistratu lub Komitetu Rozbudowy pożyczki, które korzystałyby z tych samych świadczeń z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, co pożyczki, udzielane z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Świadczenia te oczywiście nie mogą być wyż-

sze, niż świadczenia, udzielane dla tych ostatnich. To znaczy, że o ile np. pożyczki z Państwowego Funduszu Budowlanego kosztować będą 7%, a tem samem dopłata z Państwowego Funduszu Rozbudowy wyniesie 3%, w celu obniżenia odsetki do 4%, to i dla pożyczek prywatnych dopłata nie będzie mogła wynosić więcej, niż 3%, choćby ich oprocentowanie kosztowało np. 10% czy więcej.

Z drugiej strony ze świadczeń tych nie mogą korzystać pożyczki udzielane na jednakowych lub dogodniejszych warunkach oprocentowania i amortyzacji, jak pożyczki udzielane z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Ustawa przewiduje więc, iż osoby prywatne, instytucje i gminy będą pożyczać na warunkach bardziej uciążliwych, niż te, które dawać będzie Państwowy Fundusz Budowlany. Celem art. 28 jest przyciągnięcie do budowy kapitału prywatnego, choćby względnie drogiego. Ponieważ świadczenia dla potanienia tego kapitału są ograniczone, komorne czy spłaty w domach budowanych z tych pożyczek będą musiały być wysokie.

Nie wynika stąd, aby było wskazanem użytkowanie nieznacznych obecnie środków Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast (7.000.000 zł.) na ułatwienie uzyskania bezpośrednio przez budujących pożyczek.

Również problematycznemi są poszukiwania gwarantowanych przez Skarb zagranicznych pożyczek (bo na krajowy kapitał w większej sumie

liczyć trudno) przez poszczególnych budujących.

Warunki udzielania takich pożyczek, które najczęściej są związane z przedsiębiorstwem wykonawczem, jak pożyczki Ulenowskie dla miast, muszą być wobec wzajemnej konkurencji poszczególnych budujących, nawet przy nominalnie niskiem oprocentowaniu, zbyt uciążliwe.

Ograniczenia obrotu własnością nieruchomą.

(Art. 30 Ustawy).

Ustęp pierwszy art. 30, powtórzony z ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r., jest znacznem uprzywilejowaniem nieruchomości ziemskich, położonych w granicach administracyjnych miasta. Nieruchomości takich w Polsce jest bardzo wiele, a przy uzasadnionej tendencji do rozszerzenia granic administracyjnych miasta, może być ich jeszcze więcej.

Przy poprzedniem sformułowaniu dalszych ustępów tego artykułu każda nieruchomość, położona w sferze interesów miasta, mogła być podzieloną tylko za zgodą władz rolnych, po zasięgnięciu opinji Magistratu, podział zaś i obrót nieruchomości, podzielonych w mieście, był całkowicie wolnym.

Sytuacja była więc paradoksalną. Magistrat miał więcej praw poza granicami administrowanego miasta, niż w jego obwodzie. Wystarczyło

zaś rozszerzenie granic miasta, by w dziedzinie obrotu gruntami nastąpiło uszczuplenie praw Magistratu.

Nowe kategoryczne sformułowanie ustępu drugiego art. 30 usunęło tę nielogiczność poprzedniej ustawy i dało Magistratowi możność wywierania wpływu na sposób podziału obszarów rolnych i poszczególnych parcel w obrębie miasta.

Ustęp ten stracił jednak moc obowiązującą z dniem wejścia w życie przepisów Rozporządzenia Prezydenta z dn. 16 lutego 1928 r. o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli (Dz. U. Nr. 23, poz. 202, art. 419 p. 22).

Zastępuje go obecnie art 52 tej ustawy, który brzmi jak następuje:

„Podział położonych w osiedlach terenów budowlanych, nie stanowiących własności Państwa albo związków komunalnych, na dwie lub więcej działek, może być dokonywany tylko na podstawie zatwierdzonego planu parcelacji.

Przed uzyskaniem takiego zatwierdzenia umowy o odstąpieniu części nieruchomości nie mają mocy prawnej".

Różnica pomiędzy sformułowaniem art. 52 Ustawy o zabudowaniu osiedli i art. 30 Ustawy o rozbudowie miast polega przedewszystkiem na tem, że nowa ustawa mówi tylko o terenach budowlanych, podczas gdy uprzednio wymaganą była zgoda Magistratu także na podział terenów nie podlegających zabudowaniu.

Art. 53 wyjaśnia, co należy uważać w myśl art. 52 za tereny budowlane:

„a) tereny, znajdujące się w obrębie osiedli, objęte prawomocnym planem zabudowania albo uznane przez organ uchwalający gminy za budowlane;

b) tereny, znajdujące się w obrębie granic okręgu ochrony sanitarnej uzdrowisk, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej".

Wynikałoby stąd, że Magistratowi winien być przedstawiony do zatwierdzenia plan parcelacji każdego terenu, objętego prawomocnym planem zabudowania, choćby ten teren wcale nie podlegał zabudowaniu lub nie miał być zabudowany w bliższej przyszłości, Magistrat zaś powinien uchylić plan parcelacji, mającej wyraźnie budowlany charakter, o ile dotyczy on terenów tego rodzaju.

Magistraty winny bowiem wyzyskać swoje uprawnienia w dwuch kierunkach:

Po pierwsze — nie dopuszczać do podziału sprzecznego z planem regulacyjnym, wzgl. strefowym planem zabudowania.

Każdy sposób zabudowania wymaga innego ukształtowania parcel. Parcele, na których można budować kamienice czynszowe, nie nadają się dla domów jednorodzinnych. Parcele głębokie są nieodpowiednie tam, gdzie przewidziane jest zabudowanie znacznej części powierzchni (ponad 50%), gdyż wymagałoby to zabudowania niedopuszczalnemi lub niepożądanemi oficynami i t. d.

Sposób więc parcelacji musi być całkowicie dostosowany do sposobu zabudowania, ściśle określonego zarówno co do wysokości, jak i dopuszczalnej gęstości zabudowania.

Po drugie — nie dopuszczać do podziału na parcele mające charakter parcel budowlanych w częściach miasta, które jeszcze nie mają planu regulacyjnego, których zabudowanie nie jest przewidziane w najbliższej przyszłości, lub które podług zamierzeń miasta powinny stale pozostać niezabudowanemi.

W tym ostatnim wypadku zakaz parcelacji jest w jednakowej mierze uzasadniony, niezależnie od tego, czy chodzi o tereny, które z czasem mają nabrać charakter zieleńców publicznych (parki, skwery, boiska), czy też o zieleń użytkową, to jest tereny rolne, warzywne, które według planu mają takiemi pozostać.

W tych wypadkach Magistrat winien zezwalać na podział terenów jedynie na mniejsze tereny o tym samym charakterze. Taki podział zresztą, o ile chodzi o tereny niewątpliwie niebudowlane, może obecnie odbywać się bez zgody Magistratu.

Zbyt daleko idący podział terenów na drobne parcele nie leży ani w interesie rolnictwa lub warzywnictwa miejskiego, ani w interesie polityki gruntowej. Większa podaż parcel w dzielnicach nieprzygotowanych do budowy bynajmniej się nie przyczynia do obniżenia ceny gruntu budo-

wlanego, a jedynie rozszerza zakres osób i parcel wciągniętych do gry spekulacyjnej.

Oddzielną kategorję mogą stanowić tereny, które w planie regulacyjnym przeznaczone są dla stałego użytkowania jako ogródki działkowe. Podział ich winien odpowiadać planowi całości założenia.

Art. 30 miał za zadanie umożliwić Magistratowi obronę interesów ewentualnych nabywców parcel, ażeby przez właścicieli większych kompleksów, starających się drogą parcelacji drogo sprzedać swój grunt, nie mogli oni być wprowadzeni w błąd co do charakteru parcel i związanych z nimi ciężarów.

W zasadzie parcelacja o charakterze budowlanym dopuszczalną jest tylko tam, gdzie zapewnione jest kosztem właścicieli gruntów przeprowadzenie i urządzenie ulic, odpowiadające projektowanemu sposobowi zabudowania (art. 64 R. P. z dn. 16.II.1928 r.).

Ulgi podatkowe.

(Art. 31, 32, 33, 34, 35 Ustawy, §§ 32, 33, 34 Rozp. Wyk.).

Ustawa o rozbudowie miast przewiduje daleko idące ulgi podatkowe.

W zasadzie wszystko, co jest związane z akcją budowlano - mieszkaniową, jest wolnem od opłat stemplowych.

Dotyczy to nietylko działań, mających na celu przysporzenie ilości lokali mieszkalnych, w którym to wypadku zadaniem zwolnień podatkowych jest bezpośrednie obniżenie kosztów (budowy i komornego) nowych mieszkań, ale także wszystkich wymienionych w ustawie, a związanych z rozbudową miast czynności.

Przedewszystkiem więc wolne są od opłat stempłowych wszystkie pisma, dotyczące przeniesienia własności nieruchomej, przewidziane w art. 4 i 14, to znaczy nietylko akty, któremi Skarb Państwa przekazuje gminie miejskiej grunta państwowe, ale każde kupno gruntu przez Komitet Rozbudowy, jako organ miejski, drogą umowy dobrowolnej, i to zarówno gruntu przeznaczonego pod budowę domów, jak na inne potrzeby rozbudowy miasta. Dotyczy to i kupna placów pod ulice, place, zieleńce, szkoły, szpitale i t. d., gdyż niewątpliwie są to wszystko potrzeby rozbudowy miasta .

Dotyczy to także pism, stwierdzających sprzedaż lub oddanie w wieczystą dzierżawę bezpośrednio spółdzielniom gruntów państwowych, położonych w Warszawie a wymienionych w ustawach: z dn. 29 lipca 1921 r. (Dz. U. R. P. Nr. 69, poz. 448), z dnia 28 lipca 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 67, poz. 601) i z dnia 22 września 1922 r. (Dz. U. R. P. Nr. 89, poz. 801) [1]).

---

[1]) Orzeczenie Ministerstwa Skarbu, Departamentu Podatków i Opłat z dn. 8 września 1927 r. L. D. O. P. 8516 VII. 27.

Także wpisy w księgach wieczystych (gruntowych) dotyczące wszelkich wymienionych tranzakcyj oraz podania o dokonanie tych wpisów są wolne od opłat (należytości) sądowych (art. 32).

Ustępy 2 i 3 art. 31 Ustawy mówią o zwolnieniu od opłat stemplowych pism, dotyczących zakupu materjałów na cele mieszkaniowo-budowlane i wykonania budowy wszelkich domów mieszkalnych.

Ustęp trzeci § 34 Rozp. Wyk. ogranicza tę ulgę do budowli wznoszonych z kredytów budowlanych otrzymanych na zasadzie ustawy o rozbudowie miast. Ulgi dotyczące opłat stemplowych stosują się podług rozp. wyk. tylko na zasadzie zaświadczenia Komitetu Rozbudowy miasta, stwierdzające przyznanie krótkoterminowego kredytu budowlanego. Każde pismo sporządzone bez uiszczenia opłaty stemplowej, winno mieć adnotację w formie przewidzianej przez § 34 rozporządzenia wykonawczego [1]).

Rachunki i inne pisma, zaopatrzone we wspomnianą adnotację winny być przechowywane przez wystawcę w specjalnych odpisach przez trzy lata.

---

[1]) Ograniczenie to nie jest prawnie uzasadnione. Należałoby żądać od Komitetów Rozbudowy zaświadczeń że dana budowla jest mieszkalną, niezależnie od tego czy budowaną jest przy pomocy krótkoterminowego kredytu budowlanego, przyznanego przez Komitet Rozbudowy, czy też z własnych środków budującego.

Uwierzytelnienie podpisu lub znaku ręcznego na wszystkich tych dokumentach jest także wolne od opłaty stemplowej, względnie od opłaty sądowej.

Obligacje i wszelkie obligi dotyczące pomocy kredytowej, wszystkie pisma w sprawach poręki, weksle własne w ramach kredytu krótkoterminowego, pokwitowania i zezwolenia na dokonywanie wpisów są wolne od opłat stemplowych.

Obligacje i listy zastawne są zwolnione od podatku od kapitałów i rent. (Art. 33 ust. 1).

Chcąc zachęcić osoby fizyczne i prawne, a mające na myśli w pierwszej linji przedsiębiorstwa handlowe i przemysłowe, Ustawa daje tym osobom, które zbudują do końca 1935 roku domy mieszkalne, prawo odtrącenia sum zużytych na budowę, o ile one nie pochodzą z ulgowych pożyczek przewidzianych w ustawie o rozbudowie miast, z ogólnego dochodu podlegającego podatkowi dochodowemu.

Wobec znacznej progresji podatku dochodowego jest to ulga bardzo wielkiego znaczenia, mogąca dla osób lub przedsiębiorstw o znacznych dochodach być równoznaczną dużej subwencji rządowej na budownictwo mieszkaniowe.

Prawo czynienia tych potrąceń jednorazowo lub w ciągu kilku lat (najdłużej pięciu) zwiększa jeszcze znaczenie tej ulgi.

Potrącenia mogą jednak być czynione dopiero od roku następnego po ukończeniu budowy. Jest to słuszne, gdyż sam zamiar rozpoczęcia budowy nie może być wystarczającą racją dla ulg.

Postanowienia art. 33 ustawy, zwłaszcza zaś zwolnienie dochodów z nowozbudowanych domów na lat 10 od obciążenia podatkiem dochodowym, czynią budowę domów mieszkalnych dla przedsiębiorstw i osób o stałych znacznych dochodach, na rachunek tych dochodów, bardzo korzystną, szczególnie o ile chodzi o budowę domów dla własnych pracowników lub robotników, będącą i tak dla niejednego przedsiębiorstwa koniecznością.

Zwolnienie od podatków gminnych, pobieranych przy przywozie materjałów budowlanych do miast, o ile są przeznaczone na cele budowlano-mieszkaniowe, przedstawia bardzo znaczne trudności, gdyby miało być istotnie stosowane tylko do części materjałów budowlanych.

Drzewo, żelazo, cement, cegła, przychodzą często do składnika, który nie jest w stanie orzec dla jakiej budowy są, lub będą przeznaczone. Materjały drzewne przychodzące do fabryk przerabiających je na drzwi i okna, także nie bez pewnego uzasadnienia, domagają się zwolnienia od ładunkowego podatku komunalnego.

Wyjściem z tej sytuacji mógłby być statut miejscowy, dotyczący zwrotu pobranego przez

gminę podatku po wykonaniu budowy, w stosunku do ilości materjałów zużytych.

Magistrat Warszawski wybrał drogę stosunkowo najprostszą, zrzekając się wogóle poboru podatku ładunkowego od cegły, cementu, drzewa budulcowego, belek żelaznych i żelaza betonowego.

Jedynym celem udzielania kredytów budowlanych jest stworzenie nowych lokali mieszkaniowych. Kredyt ten jest wypłacany w miarę przedstawiania rachunków i stwierdzania istotnego wykonania budowy, nie może więc w żadnym razie być użytkowany na cele nie mających nic wspólnego z budową, na którą udzielono danego kredytu. Wynika stąd nietykalność sum złożonych w instytucjach kredytowych, a pochodzących z kredytów budowlanych, dla pretensji osób trzecich, o ile nie wynikają one z danej budowy.

Art. 35 ustawy dotyczący wyjęcia kwitów budowlanych z pod egzekucji na rzecz osób trzecich, umożliwia dostawcom i przedsiębiorcom wykonanie dostawy i robót, gdyż całkowicie zabezpiecza otrzymanie należności nawet od budujących, nieposiadających innych środków po za kredytami budowlanemi.

Wynika stąd, iż raz przyznany przez Bank Gospodarstwa Krajowego, na wniosek Komitetu Rozbudowy, kredyt nie może być cofnięty,

gdyż cofnięcie to byłoby jednocześnie poszkodowaniem osób trzecich, opierających swój stosunek do budującego na istnieniu określonego kredytu.

Inne przepisy Ustawy.

(Art. 26, 37, 38, 39, 40, 41 i 42).

Zastosowanie wszystkich ulg i przywilejów nietylko do całkowicie nowozbudowanych domów, ale i do każdej budowy, wykończenia i przebudowy uzależnione jest od powstania przez te roboty budowlane nowych lokali mieszkaniowych. Ponieważ nowa ustawa, podobnie jak i jej poprzednie sformułowania, nie zna określenia „nowej przestrzeni mieszkalnej", ale używa słów „nowych lokali mieszkalnych", art. 29 ustawy może znaleść zastosowanie i w wypadkach przeróbek większych lokali na mniejsze, o ile przy tem zwiększy się ilość lokali.

Taka interpretacja byłaby społecznie uzasadnioną, praktycznie jednak zapewne znajdzie zastosowanie dość rzadko.

Niedopuszczalne natomiast jest udzielanie pożyczek na remonty i przeróbki, przy których liczba lokali mieszkalnych zostaje zmniejszoną.

Udzielanie ulg kredytowych dla celów nadbudowy uzasadnione jest nietylko uzyskaniem względnie większego rezultatu w ilości pomieszczeń mieszkalnych przy zastosowaniu tych sa-

nych środków, ale także istnieniem podatku od placów niedostatecznie zabudowanych. (Art. 24).

Nie należy jednak w żadnym razie dać się zasugerować taniością nadbudowy, by pozwolić na nadbudowy tam, gdzie to ze względów higjenicznych i społecznych nie jest pożądane.

Okres klęski mieszkaniowej bywa często wyzyskany dla uzyskania uprawnień do nadbudowy poszczególnych domów, których dokonanie służy potem jako uzasadnienie intensywnego zabudowania ulicy lub nawet dzielnicy.

Zadaniem Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast jest obniżenie kosztów budowlanych wszystkich budowli, które powstały z pożyczek udzielonych przez państwowe instytucje kredytowe, zarówno na zasadzie ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. jak i przed wejściem w życie tej ustawy.

Art. 37 i 38 nowej ustawy omawiają warunki konwersji dawniej udzielonych pożyczek, oraz rozciągają na te pożyczki uprawnienia do korzystania ze świadczeń Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

Art. 39 ustawy ma charakter przejściowy. Przewiduje on udzielanie kredytów w myśl wskazań ustawy po zarezerwowaniu funduszów na zakończenie wykonania wszystkich rozpoczętych budowli.

Od właściwej interpretacji tego artykułu może być uzależnionem przyspieszenie lub od-

sunięcie na kilka lat budowy małych mieszkań, uznanej ogólnie za najpilniejszą potrzebę.

Celem art. 39 jest niedopuszczenie do zmarnowania wartości włożonych przez rozpoczęte budowle; jest to nawet niezależnie od sprawy zabezpieczenia kredytów państwowych gospodarczo najzupełniej uzasadnionem.

Nie należy jednak samego przygotowania planów lub założenia fundamentów uważać za dostateczne uzasadnienie do udzielania dalszych pożyczek, o ile chodzi o budowę większych mieszkań lub zbytkownych willi.

Rozporządzenie po za tem bynajmniej nie sprzeciwia się przeznaczeniu przez poszczególne Komitety Rozbudowy części kredytów na budowę nowych domów, a części na wykończenie domów rozpoczętych.

I przy tych ostatnich winna być stosowana kolejność od małych mieszkań do większych, oraz od domów, którym niewiele pozostaje do wykończenia do takich, które ledwie zaczęto.

Podobnie przejściowym jest charakter ustępu drugiego art. 41 ustalający, iż prawa nabyte i zobowiązania zaciągnięte na zasadzie poprzedniej ustawy o rozbudowie miast, pozostają nadal w mocy.

Powierzenie wykonania ustawy Ministrowi Skarbu, to znaczy kierownikowi finansów państwowych podkreśla słabe finansowe podstawy samej ustawy.

Gdyby podstawy te były dostateczne i tem samem akcja pomocy budowlanej była uniezależnioną od ogólnej sytuacji finansowej państwa, wykonanie należałoby niewątpliwie do Ministra Spraw Wewnętrznych, do którego należy piecza nad warunkami mieszkaniowemi ludności oraz nadzór nad samorządami, których organy (Komitety Rozbudowy) prowadzą bezpośrednio lub pośrednio całą akcję zapobieżenia brakowi mieszkań.

Rola Ministra Robót Publicznych jest rolą główną nadzoru technicznego oraz zarządcy terenów państwowych, na których się w znacznej części opiera akcja rozbudowy.

Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 22 kwietnia 1927 r. wydane na zasadzie ustawy o pełnomocnictwach znowelizowało ustawę z dn. 29 kwietnia 1925 r., nie mogło jednak dać nowych podstaw finansowych pomocy budownictwu mieszkaniowemu, gdyż ustawa z dn. 2 sierpnia 1926 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń na mocy ustawy (Dz. U. R. P. Nr. 78, poz. 443) nie obejmowała upoważnień w dziedzinie podatkowej.

Nie było też możliwem dalsze przekazywanie przez Prezydenta Rzeczypospolitej udzielonych już na podstawie ustawy konstytucyjnej pełnomocnictw. To ostatnie było niezbędne w dziedzinie przekazywania gruntów.

Jedynem więc wyjściem prawnem było po-

zostawienie w mocy z całej obowiązującej uprzednio ustawy art. 11 ust. 4.

Ustęp ten brzmi jak następuje:

„Do odstąpienia gminom miejskim i innym związkom komunalnym w poszczególnych wypadkach gruntów, upoważnia się na podstawie art. 6 Ustawy Konstytucyjnej z dn. 17 marca 1921 r. (Dz. U. R. P. Nr. 4, poz. 267) Radę Ministrów".

W sprawie podatkowej rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej musiało się zadowolnić zastosowaniem norm ustawy z 1925 r.

Na zasadzie tej ustawy pobierane są podatki, których Prezydent Rzeczypospolitej rozporządzeniem swojem nie mógł zmienić, i które wymienione są w tej samej wysokości w art. 23 i 24 ustawy.

Ciała ustawodawcze Rzeczypospolitej będą władne i w tej dziedzinie poddać rewizji Ustawę o Rozbudowie miast i wydatnie podnieść dochody Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

Jedynie wyposażony w dostateczne środki Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast będzie w stanie spełnić właściwie swoje zadanie.

TEKSTY USTAWY,
ROZPORZĄDZEŃ i OKÓLNIKÓW.

Rozporządzenie
Prezydenta Rzeczypospolitej
z dnia 22 kwietnia 1927 r.
o rozbudowie miast.
(Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372).

Na podstawie art. 44 ust. 6 Konstytucji i ustawy z dnia 2 sierpnia 1926 r. o upoważnieniu Prezydenta Rzeczypospolitej do wydawania rozporządzeń z mocą ustawy (Dz. U. R. P. Nr. 78, poz. 443) postanawiam co następuje:

Art. 1. Gminy miejskie, w których ruch budowlany jest w zastoju lub niedostateczny i w których istnieje brak mieszkań, obowiązane są podjąć akcję, mającą na celu poprawę tych stosunków w myśl postanowień niniejszego rozporządzenia.

Art. 2. Akcja zapobiegania brakowi mieszkań należy do magistratu, a w większych miastach do komitetu rozbudowy miasta.

Komitet rozbudowy jest urzędem miejskim, podległym magistratowi.

Komitetowi rozbudowy może rada miejska

przekazać także inne sprawy, związane z kwestją mieszkaniową.

Nadzór państwowy nad działalnością magistratu względnie komitetu rozbudowy w zakresie rozbudowy miasta sprawuje właściwa rządowa władza nadzorcza.

Art. 3. Komitet rozbudowy składa się najmniej z czterech, a najwyżej z dwunastu członków, powołanych na wniosek magistratu przez radę miejską z pośród osób stale zamieszkałych w mieście. Powołanie to będzie odbywało się według zasad, które bliżej określi rozporządzenie wykonawcze.

Na czele komitetu rozbudowy stoi prezydent miasta (burmistrz, naczelnik gminy) lub jego zastępca.

Sposób utworzenia komitetu rozbudowy, jego skład i zakres działania w granicach niniejszego rozporządzenia i rozporządzenia wykonawczego oznacza rada miejska

Do udziału w obradach komitetu rozbudowy mogą delegować przedstawicieli z prawem przemawiania, ale bez prawa głosowania — w Warszawie Minister Spraw Wewnętrznych, Minister Robót Publicznych i Minister Pracy i Opieki Społecznej, w miastach wydzielonych z powiatów — wojewoda, w miastach niewydzielonych— starosta.

Art. 4. W celu poprawy stosunków mieszkaniowych, a przedewszystkiem budowy ma-

łych mieszkań i wogóle pomnożenia liczby lokali mieszkalnych w mieście, magistrat względnie komitet rozbudowy popiera inicjatywę zarówno społeczną, jak i prywatną w zakresie ruchu budowlanego oraz prowadzi samodzielną akcję budowlaną.

Dla osiągnięcia powyższych celów magistrat względnie komitet rozbudowy, jako organ gminy miejskiej:

1) opracowuje program rozbudowy miasta, w którym określa tereny dla przewidywanej budowy mieszkań oraz rodzaj i zakres tej budowy, a nadto ustala kolejność akcji budowlanej;

2) nabywa grunty pod budowę domów i na inne potrzeby rozbudowy miasta drogą umów dobrowolnych oraz obejmuje grunty, leżące w granicach administracyjnych i w sferze interesów mieszkaniowych miasta, które na podstawie ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1), i rozporządzenia niniejszego będą odstąpione gminom miejskim;

3) pomaga spółdzielniom mieszkaniowym i mieszkaniowo-budowlanym, instytucjom społecznym oraz innym osobom fizycznym i prawnym w budowie domów mieszkalnych przez odstępowanie drogą sprzedaży lub na prawie zabudowy gruntów budowlanych oraz przez określone w p. 7 ułatwienie sfinansowania budowy; spółdzielniom mieszkaniowym ponadto przez udzielanie dotacyj w granicach budżetu gminy;

4) buduje nowe domy mieszkalne;

5) gromadzi materjały budowlane drogą produkcji własnej lub zakupu;

6) nakazuje właścicielom domów mieszkalnych: a) niewykończonych, których budowa została przez właścicieli wstrzymana, — dokończenie budowy tych domów, b) niezamieszkałych z powodu zniszczenia — doprowadzenie ich do stanu mieszkalnego, c) wymagających naprawy lub odnowienia — dokonanie koniecznego remontu, d) grożących zawaleniem lub z innych względów zagrażających bądź bezpieczeństwu, bądź zdrowiu publicznemu — wykonanie robót koniecznych dla usunięcia niebezpieczeństwa lub też zburzenia tych domów i wzniesienia na ich miejsce nowych budowli;

7) wyjednywa względnie udziela pożyczki budowlane z funduszów, przewidzianych niniejszem rozporządzeniem, bądź inną drogą uzyskanych, na cele wymienione w punktach 3 i 6;

8) w razie niewykonania w odpowiednim terminie robót, wyłuszczonych w p. 6b i 6c, wykonywa je na rachunek właściciela, ściągając koszty w drodze egzekucji administracyjnej.

Wymieniony w p. 1 program rozbudowy powinien być zgodny z planem zabudowania miasta. O ile program ten dla celów rozbudowy przewiduje zużytkowanie gruntów i zabudowań państwowych, podlega zatwierdzeniu przez Ministra Robót Publicznych w porozumieniu z Ministrem Skarbu, o ile zaś chodzi o grunty poło-

żone w sferze interesów mieszkaniowych miasta—także w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych.

Art. 5. O ile zadania, w art. 4 wskazane, nie mogą być spełnione w dostatecznej mierze przez:

1) zabudowanie gruntów, należących do gminy miejskiej, a nie mających innego przeznaczenia w planie zabudowania,

2) nabywanie gruntów budowlanych drogą umów dobrowolnych,

3) przekazywanie ich przez władze państwowe,

4) nakazy, określone w art. 4 p. 6, wolno przystąpić do wywłaszczenia na cele mieszkaniowe.

Art. 6. Przedmiotem wywłaszczenia mogą być:

1) niezabudowane lub niedostatecznie zabudowane grunty budowlane,

2) budynki niedokończone, których budowa została przez właściciela wstrzymana, oraz budynki, grożące zawaleniem lub z innych względów zagrażające bądź bezpieczeństwu, bądź zdrowiu publicznemu — wraz z gruntami.

Art. 7. Wytwórnie materjałów budowlanych mogą być obejmowane w czasowy przymusowy zarząd przez gminę miejską:

1) w miastach, liczących poniżej dwudziestu pięciu tysięcy mieszkańców, o ile te przedsię-

biorstwa znajdują się w promieniu pięciu kilometrów od środka miasta,

2) w miastach, liczących powyżej dwudziestu pięciu tysięcy mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się w promieniu dziesięciu kilometrów od środka miasta,

3) w miastach, liczących powyżej stu tysięcy mieszkańców, o ile te przedsiębiorstwa znajdują się w promieniu piętnastu kilometrów od środka miasta, jeżeli ich właściciele nie chcą, mimo ofiarowania w razie potrzeby odpowiedniej pomocy ze strony miasta, przedsiębiorstw tych uruchomić.

Art. 8. Wniosek o wywłaszczenie lub czasowe przymusowe zajęcie uchwala rada miejska, określając dokładnie przedmiot i cel wywłaszczenia, względnie czasowego przymusowego zajęcia.

Przed uchwaleniem wniosku rady miejskiej o wywłaszczenie magistrat względnie komitet rozbudowy obowiązany jest:

1) wezwać właściciela budynku niedokończonego, aby najdalej w ciągu sześciu miesięcy budowę wznowił, a w ciągu lat dwóch ją ukończył;

2) wezwać właściciela budynku, grożącego zawaleniem lub z innych względów zagrażającego bądź bezpieczeństwu, bądź zdrowiu publicznemu, aby w terminie mu wyznaczonym, który nie może być krótszy od trzech miesięcy, wykonał

roboty niezbędne dla usunięcia niebezpieczeństwa, albo budynek zburzył i w terminie dwuletnim nową budowlę wykończył;

3) wezwać właściciela gruntu niezabudowanego lub niedostatecznie zabudowanego do zabudowania go w należyty sposób w terminach, oznaczonych w uchwale rady miejskiej.

W wypadkach, określonych w punktach 1 i 2, magistrat względnie komitet rozbudowy obowiązany jest przyznać lub wyjednać właścicielowi nieruchomości kredyt, wystarczający na wykończenie robót, do których wykonania właściciel został wezwany.

Terminy wyznaczone biegną od daty doręczenia zawiadomienia o przyznaniu lub wyjednaniu kredytu, względnie od daty wezwania właściciela gruntu niezabudowanego lub niedostatecznie zabudowanego. Po ich bezskutecznym upływie może być uchwalony przez radę miejską i przesłany właściwej władzy administracyjnej wniosek o wywłaszczenie.

Art. 9. O dopuszczalności, potrzebie, przedmiocie i rozciągłości wywłaszczenia lub czasowego zajęcia oraz wysokości odszkodowania orzekają władze administracyjne pierwszej instancji, w miastach wydzielonych z powiatów — władze administracyjne drugiej instancji, a w mieście stołecznem Warszawie — Komisarjat Rządu.

Stronom niezadowolonym z wydanego w toku instancyj administracyjnych orzeczenia co do

wysokości odszkodowania przysługuje prawo zwrócenia się do sądu w ciągu miesiąca od dnia doręczenia orzeczenia, ustalającego wysokość odszkodowania. Zwrócenie się do sądu nie wstrzymuje wykonania orzeczenia o wywłaszczeniu lub czasowem zajęciu. W okręgach sądów apelacyjnych we Lwowie i Krakowie oraz w Poznaniu i Toruniu właściwy jest sąd powiatowy, który orzeka w drodze postępowania niespornego.

O ile rozporządzenie niniejsze nie stanowi inaczej, postępowanie wywłaszczeniowe odbywa się według postanowień dzielnicowych o wywłaszczeniu. W okręgach sądów apelacyjnych we Lwowie i Krakowie będzie miała analogiczne zastosowanie ustawa z dnia 18 lutego 1878 r. (L. 30 austr. Dz. u. p.).

Art. 10. Koszty postępowania w sprawie wywłaszczenia lub czasowego zajęcia ponosi gmina miejska.

Art. 11. W stosunku do nieruchomości, mających urządzoną hipotekę, właściwa władza administracyjna winna niezwłocznie po otrzymaniu wniosku o wywłaszczenie wnieść do wykazu hipotecznego ostrzeżenie (adnotację) o wszczęciu postępowania wywłaszczeniowego.

Jeżeli wywłaszczenie zostanie następnie zaniechane albo zapadnie orzeczenie odmowne, ostrzeżenie (adnotacja) ulegnie wykreśleniu albo na wniosek gminy, albo na wniosek osoby interesowanej, poparty zaświadczeniem gminy lub

prawomocnem orzeczeniem właściwej władzy administracyjnej.

Art. 12. Przepisanie tytułu własności w księdze wieczystej (gruntowej) oraz objęcie wywłaszczonej nieruchomości w posiadanie może nastąpić dopiero po wypłaceniu wywłaszczonemu odszkodowania lub po złożeniu sumy odszkodowania do depozytu sądowego.

Art. 13. Niezależnie od odwołania w drodze instancyj od orzeczenia w sprawie wywłaszczenia przysługuje osobom interesowanym prawo żądania od władzy orzekającej cofnięcia nawet prawomocnego orzeczenia, jeżeli gmina:

1) nie wypłaci odszkodowania w ciągu trzech miesięcy od dnia uprawomocnienia się orzeczenia,

2) nie rozpocznie zabudowania wywłaszczonego gruntu w ciągu jednego roku od dnia objęcia go w posiadanie albo nie ukończy zabudowania w ciągu lat trzech od tejże daty, bądź też w terminie dłuższym, o ile taki termin wyznaczony był właścicielowi gruntu w wezwaniu w myśl art. 8 ust. 2 p. 3,

3) nie wznowi budowy nieukończonej w ciągu jednego roku od objęcia jej w posiadanie albo nie ukończy budowy w ciągu lat trzech od tejże daty,

4) nie rozpocznie naprawy albo zburzenia budynku, grożącego zawaleniem lub z inych względów zagrażającego bądź bezpieczeństwu,

bądź zdrowiu publicznemu, w ciągu jednego roku od objęcia go w posiadanie, w ciągu następnego roku nie przystąpi do nowej budowy na miejsce zburzonej, albo w ciągu trzech lat nie ukończy naprawy budynku, bądź nowej budowy.

W razie cofnięcia wywłaszczenia z przyczyn powyższych gmina miejska obowiązana jest wynagrodzić szkody i straty spowodowane wywłaszczeniem, wywłaszczony zaś winien zwrócić gminie wkłady przez nią poczynione, a zwiększające wartość gruntu. Roszczeń z tego tytułu dochodzi się, w braku porozumienia między stronami, na drodze sądowej.

W wypadkach, określonych w p. 2, cofnięcie orzeczenia o wywłaszczeniu może dotyczyć części gruntu wywłaszczonego, o ile nie pozostaje to w sprzeczności z planem podziału nieruchomości w myśl art. 30 niniejszego rozporządzenia.

Art. 14. Grunty i zabudowania państwowe, zbędne dla Państwa, leżące w granicach administracyjnych lub w sferze interesów mieszkaniowych miasta, a przeznaczone w planie zabudowania na ogólne potrzeby gminy miejskiej lub innych związków komunalnych, będą tej gminie względnie związkom odstępowane bezpłatnie na podstawie zatwierdzonego w myśl art. 4 programu rozbudowy miasta lub części miasta.

Grunty, które przeszły lub przejdą na własność Skarbu Państwa na podstawie ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy

rolnej (Dz. U. R. P. z 1926 r. Nr. 1, poz. 1), a leżą w sferze interesów mieszkaniowych miasta, będą odstępowane gminie miejskiej lub innym związkom komunalnym na powyższe cele za cenę nabycia z doliczeniem kosztów administracyjnych, a w szczególności pomiarowych.

Grunty i zabudowania państwowe, zbędne dla Państwa, leżące w granicach administracyjnych miasta lub w sferze jego interesów mieszkaniowych, oraz te grunty położone w sferze interesów mieszkaniowych miasta, które przeszły lub przejdą na własność Skarbu Państwa na zasadzie ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej, będą odstępowane gminie miejskiej na cele budowlano - mieszkaniowe, na tworzenie gospodarstw podmiejskich i osiedli dla urzędników, robotników, rzemieślników i t.p Grunty te będą odstępowane w miarę wykonywania zatwierdzonego w myśl art. 4 programu rozbudowy miasta lub części miasta za wynagrodzeniem, ustalonem w myśl przepisów rozporządzenia wykonawczego.

Do odstępowania gruntów państwowych gminom miejskim i innym związkom komunalnym w poszczególnych wypadkach na cele powyżej wskazane uprawniona jest w myśl art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346) Rada Ministrów.

Grunty, odstąpione gminie bezpłatnie w myśl ust. 1 niniejszego artykułu, przechodzą napowrót

na rzecz Skarbu Państwa na mocy uchwały Rady Ministrów w razie ustalenia, że zostały użyte nie na cele, na które je odstąpiono.

Art. 15. Dla osiągnięcia celów niniejszego rozporządzenia tworzy się:

1) Państwowy Fundusz Budowlany,
2) Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast.

Art. 16. Z Państwowego Funduszu Budowlanego udziela się pożyczek budowlanych krótkoterminowych oraz na ich konwersję pożyczek długoterminowych amortyzacyjnych.

Pożyczki krótkoterminowe wydawane będą na czas trwania budowy i winny być po jej ukończeniu bądź spłacone, bądź skonwertowane na pożyczki długoterminowe amortyzacyjne. Pożyczki długoterminowe amortyzacyjne udzielane będą w listach zastawnych i obligacjach, opiewających na złote w złocie. Konwersji pożyczek budowlanych krótkoterminowych, udzielonych w złotych obiegowych, na pożyczki długoterminowe dokonywa się według kursu złotego w dniach wypłaty poszczególnych rat pożyczki budowlanej.

Pożyczek udzielają instytucje finansowe, wskazane przez Ministra Skarbu, na wniosek magistratu lub komitetu rozbudowy i jedynie w granicach tego wniosku.

Art. 17. Państwowy Fundusz Budowlany przeznacza się w 80% na cele budowlano - mieszkaniowe miast proporcjonalnie do wpływów,

o których mowa w art. 23, pozostałe zaś 20%, rozdziela Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Ministrem Robót Publicznych, uwzględniając przedewszystkiem te gminy miejskie, które doznały zniszczenia wojennego lub wykazały znaczny wzrost ludności przy niedostatecznej ilości mieszkań, a następnie miejscowości podmiejskie przy większych miastach.

W razie niewykorzystania przez miasto kontyngentu na nie przypadającego w czasie, przez rozporządzenie wykonawcze oznaczonym, z powodu nienadesłania wniosków o udzielenie pożyczek budowlanych — odpowiednia suma pozostaje na rachunku Państwowego Funduszu Budowlanego.

Art. 18. Przy podziale kredytów budowlanych należy uwzględnić zapotrzebowania gmin miejskich, spółdzielni mieszkaniowych i instytucyj społeczno - humanitarnych, spółdzielni mieszkaniowo - budowlanych i wreszcie innych osób fizycznych i prawnych. Pierwszeństwo w tej kolejności mieć będą budujący małe mieszkania.

Wysokość pożyczek na budowę domów ogniotrwałych określa się: dla gmin, spółdzielni mieszkaniowych i instytucyj społeczno - humanitarnych do 90%, dla spółdzielni mieszkaniowo - budowlanych do 80%, wreszcie dla innych osób fizycznych i prawnych do 75% kosztów budowy bez wartości placu.

Na budowę domów mieszkalnych drewnianych, krytych materjałem ogniotrwałym, mogą być wydawane na okres czasu do lat pięciu pożyczki, nie przewyższające 30°/₀ kosztów budowy. W razie uzyskania dla tych pożyczek zabezpieczenia na budynkach ogniotrwałych pożyczki te mogą sięgać 50°/₀ kosztów budowy i być skonwertowane na pożyczki długoterminowe.

Art. 19. Za pożyczki krótkoterminowe, udzielane w czasie budowy, oraz za odsetki od tych pożyczek gwarantują solidarnie gmina miejska, w której obrębie nieruchomość jest położona, oraz Skarb Państwa.

Rozporządzenie wykonawcze ustali zakres kontroli, wykonywanej przez gminy, nad zużytkowaniem tych pożyczek.

Terminową spłatę rat od przyznanych w obrębie gminy pożyczek długoterminowych w listach zastawnych i obligacjach gwarantują solidarnie gmina miejska i Skarb Państwa.

Listy zastawne muszą być zabezpieczone na pierwszej połowie wartości nieruchomości, obligacje zaś na drugiej połowie, łącznie najwyżej w 80°/₀ wartości nieruchomości. Wartość nieruchomości szacuje się nie wyżej kosztów budowy oraz wartości placu, przyczem wartość placu nie może być przyjęta wyżej 20°/₀ kosztów budowy.

Listy zastawne i obligacje gwarantowane są przez Państwo do łącznej wysokości pięciuset miljonów złotych w złocie. Posiadają one bezpieczeństwo pupilarne.

Na listach zastawnych i obligacjach zostanie umieszczony napis, stwierdzający istnienie dla nich gwarancji państwowej.

Art. 20. Instytucja finansowa może pobrać przy wypłacie pożyczki krótkoterminowej $^1/_2\%$ jej rzeczywistej wysokości tytułem własnych kosztów, prowizji i należytości pobocznych. Od pożyczki długoterminowej może pobierać dodatek administracyjny w wysokości $^1/_2\%$ rocznie od niespłaconej części długu. Koszty oszacowania i lustracji nieruchomości przez rzeczoznawcę instytucji finansowej będą pokryte z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

Warunki oprocentowania i amortyzacji pożyczek długoterminowych oraz listów zastawnych i obligacyj, a także warunki oprocentowania pożyczek krótkoterminowych określać będzie Minister Skarbu.

Art. 21. Na Państwowy Fundusz Budowlany składają się:

1) dotacje z Państwowego Funduszu Gospodarczego oraz inne specjalne dotacje Skarbu Państwa;

2) kwoty, uzyskane ze sprzedaży listów zastawnych i obligacyj, wydawanych przez udzielające pożyczek instytucje finansowe;

3) wpływy z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast w myśl art. 22.

Art. 22. Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast przeznaczony jest:

1) na pokrycie różnicy, jaka powstanie pomiędzy udzieloną pożyczką długoterminową, a sumą uzyskaną ze sprzedaży listów zastawnych i obligacyj, w których pożyczka długoterminowa będzie udzielona;

2) na pokrycie części oprocentowania listów zastawnych i obligacyj;

3) na pokrycie części oprocentowania krótkoterminowych pożyczek budowlanych;

4) na pokrycie kosztów oszacowania i lustracji (art. 20).

Bliższe postanowienia co do wysokości wspomnianych wyżej świadczeń z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast okıeśli rozporządzenie wykonawcze. Wysokość tych świadczeń będzie ustalona jednolicie dla całego obszaru Państwa, na którym obowiązuje niniejsze rozporządzenie.

Niewykorzystaną na wyżej wymienione świadczenia część Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast przelewa się do Państwowego Funduszu Budowlanego.

Art. 23. Głównem źródłem dochodów Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast jest część wpływów z podatku od lokali, określona w ustawie z dnia 2 sierpnia 1926 r. o podatku od lokali (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 550), oraz państwowy podatek od placów budowlanych, pobierany na podstawie niniejszego rozporządzenia.

Art. 24. Państwowy podatek od placów budowlanych pobierany będzie od placów budowla-

nych, objętych planem zabudowania, nadających się pod budowę, a niezabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych, w wysokości do 1% szacunkowej wartości tych placów.

Od podatku wolne są place, stanowiące własność Skarbu Państwa lub związków komunalnych.

Państwowy podatek od placów budowlanych wymierzają i ściągają związki komunalne w trybie, przewidzianym w ustawie z dnia 2 sierpnia 1926 r. o podatku od lokali (Dz. U. R. P. Nr. 94 poz. 550).

Art. 25. Szczegółowe przepisy o wymiarze, poborze i przymusowem ściąganiu podatku od placów budowlanych, o ustaleniu ich wartości szacunkowej, o ulgach i odwołaniach, a wreszcie o tem, jakie place należy uważać za niedostatecznie zabudowane, poda rozporządzenie wykonawcze.

Art. 26. Oprócz podatku od lokali i podatku od placów budowlanych do Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast wpływać będą także dotacje ze strony związków komunalnych oraz spłaty pożyczek, udzielonych przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia z funduszów Skarbu Państwa na cele budowlano-mieszkaniowe, a także odsetki płacone od tych pożyczek.

Art. 27. Zarząd Państwowego Funduszu Budowlanego i Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast sprawuje Minister Skarbu, któremu przy-

dana jest, jako organ doradczy, Państwowa Rada Rozbudowy Miast.

Państwowa Rada Rozbudowy Miast składa się z siedmiu przedstawicieli wielkich miast: Warszawy, Krakowa, Lublina, Lwowa, Łodzi, Poznania i Wilna po jednym z każdego miasta, z siedmiu przedstawicieli wybranych przez Zarząd Związku Miast Polskich, z jednego przedstawiciela Związku Spółdzielni Spożywców Rzeczypospolitej Polskiej, z jednego przedstawiciela Banku Gospodarstwa Krajowego oraz po jednym delegacie Ministrów Spraw Wewnętrznych i Robót Publicznych.

Regulamin Państwowej Rady Rozbudowy Miast ustali Minister Skarbu.

Art. 28. Poza Państwowym Funduszem Budowlanym i Państwowym Funduszem Rozbudowy Miast mogą być użyte na cele budowlane z zastosowaniem przepisów niniejszego rozporządzenia na warunkach, zatwierdzonych przez Ministra Skarbu, wszelkie fundusze, pozyskane na cele budowlane przez instytucje lub osoby prywatne, a w szczególności pożyczki, zaciągnięte bezpośrednio przez gminę miejską, tudzież przez inne osoby za zgodą magistratu lub komitetu rozbudowy.

Pożyczki, wydawane z tych funduszów, będą korzystały ze świadczeń Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast z tem jednak zastrzeżeniem, że świadczenia na pokrycie części oprocentowa-

nia poszczególnych pożyczek nie będą wyższe, niż odpowiednie świadczenia przy pożyczkach, udzielanych z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Ze świadczeń tych nie mogą korzystać pożyczki, udzielane na jednakowych lub dogodniejszych warunkach oprocentowania i konwersji, jak pożyczki udzielane z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Art. 29. Dobudowy, nadbudowy i przebudowy oraz wykończenie rozpoczętych domów, o ile przez to powstają nowe lokale mieszkalne, traktuje się w rozumieniu niniejszego rozporządzenia narówni z budową nowych domów.

Art. 30. Do nieruchomości ziemskich, położonych w granicach administracyjnych miast, rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r., normujące przenoszenie własności nieruchomości ziemskich (Dz. U. R. P. Nr. 73, poz. 428), jak również austrjackie rozporządzenie cesarskie z dnia 9 sierpnia 1915 r. (Dz. u. p. Nr. 234), rozporządzenie Niemieckiej Rady Związkowej z dnia 15 marca 1918 r. (Dz. u. Rz. str. 327) oraz rozporządzenie Komisarjatu Naczelnej Rady Ludowej z dnia 25 czerwca 1919 r. (Tygodnik Urzędowy Nr. 27, poz. 83) — nie mają zastosowania.

Podział nieruchomości, położonych w granicach administracyjnych miasta, nastąpić może tylko na podstawie planu podziału, zatwierdzo-

nego przez magistrat. Przed uzyskaniem tego zatwierdzenia nie mogą być dokonywane wpisy hipoteczne podziału nieruchomości, a umowy w sprawie odstąpienia części nieruchomości nie mają mocy prawnej [1]).

Podział nieruchomości, położonych w sferze interesów mieszkaniowych miasta, o.ile sfera ta została określona, wymaga zatwierdzenia podziału przez właściwe władze, wymienione w ustawie z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926 Nr. 1, poz. 1), po zasięgnięciu opinji magistratu odnośnego miasta.

Art. 31. Wolne są od opłat stemplowych:

1) pisma, dotyczące przeniesienia własności nieruchomości, przewidzianego w art. 4 i 14;

2) pisma, stwierdzające bądź umowy o zakup materjałów budowlanych na cele mieszkaniowo-budowlane, bądź wykonanie takich umów, nie wyłączając pokwitowań;

3) pisma, stwierdzające bądź umowy w przedmiocie robót potrzebnych dla wykonania budowy domu mieszkalnego, bądź wykonanie takich umów, nie wyłączając pokwitowań;

4) obligacje i innego rodzaju obligi, dotyczące pomocy kredytowej, przewidzianej w niniejszem rozporządzeniu; wszelkie pisma w sprawie

---

[1]) Ustęp ten nie obowiązuje obecnie po ogłoszeniu Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o prawie budowlanem i zabudowaniu osiedli.

poręki za zobowiązania, które powstały w ramach tej pomocy kredytowej; pokwitowania, stwierdzające spłatę kapitału lub odsetek z tytułu takich zobowiązań, tudzież wszelkie zezwolenia na dokonanie w księgach wieczystych (gruntowych) wpisów, tyczących się tych zobowiązań;

5) weksle własne nie na zlecenie, wystawione w ramach kredytu budowlanego krótkoterminowego (art. 16);

6) podania, wnoszone w sprawach objętych rozporządzeniem niniejszem, oraz świadectwa, wydawane na skutek takich podań, z wyjątkiem świadectw, wymienionych w art. 157 ustawy o opłatach stemplowych z dnia 1 lipca 1926 r. (Dz. U. R. P. Nr. 98, poz. 570).

Upoważnia się Ministra Skarbu do wprowadzenia zmian, wynikających z niniejszego artykułu do tekstu ustawy o opłatach stemplowych z dnia 1 lipca 1926 r. (Dz U. R. P. Nr. 98, poz. 570).

Art. 32. Dotacje, przewidziane w art. 4 p. 3, oraz umowy o bezpłatne przeniesienie własności nieruchomości (art. 14) są wolne od podatku od darowizn.

Wpisy w księgach wieczystych (gruntowych), dotyczące przewidzianych w rozporządzeniu niniejszem bądź przeniesienia prawa własności, bądź pomocy kredytowej, oraz podania o dokonanie tych wpisów są wolne od opłat (należytości) sądowych.

Uwierzytelnienie podpisu (znaku ręcznego)

na piśmie, zwolnionem od opłaty stemplowej w myśl art. 31 jest wolne od opłaty stemplowej, względnie od opłaty (należytości) sądowej.

Art. 33. Ponadto przyznaje się następujące ulgi podatkowe:

1) zwolnienie listów zastawnych i obligacyj, wypuszczonych w myśl niniejszego rozporządzenia, od podatku od kapitałów i rent;

2) zwolnienie dochodów, płynących z domu nowozbudowanego, względnie wykończonego albo z jego części nowozbudowanej lub wykończonej, od obciążenia podatkiem dochodowym do końca dziesiątego roku podatkowego od chwili ukończenia budowy;

3) prawo potrącenia z ogólnego dochodu, podlegającego podatkowi dochodowemu, osobom tak fizycznym, jak i prawnym, które w okresie do dnia 31 grudnia 1935 r. wybudują domy mieszkalne, sum zużytych na budowę, z wyłączeniem jednak pożyczek, przewidzianych w niniejszem rozporządzeniu; potrącenia te mogą być uskutecznione, zależnie od życzenia płatnika, jednorazowo lub najdłużej w ciągu pięciu lat, poczynając od roku następnego po ukończeniu budowy.

Art. 34. Zwalnia się od podatku na rzecz gmin miejskich, przewidzianego w art. 12 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. Nr. 94, poz. 747) materjały budowlane, o ile są przeznaczone na cele mieszkaniowo-budowlane.

Art. 35. Sumy, złożone w instytucjach kredytowych, pochodzące z kredytów budowlanych, udzielonych na zasadzie niniejszego rozporządzenia, są wyjęte z pod egzekucji na rzecz osób trzecich, o ile tego dochodzą wobec budującego swoich pretensyj, nie wynikających z budowy, na którą udzielono danego kredytu.

Art. 36. W miastach, rządzących się rozporządzeniem Komisarza Generalnego Ziem Wschodnich o tymczasowej ustawie miejskiej z dnia 27 czerwca 1919 r. (Dz. U. Z. C. Z. W. Nr. 7, poz. 46), uprawnienia zastrzeżone niniejszem rozporządzeniem organowi uchwalającemu (radzie miejskiej), służą magistratowi. Postanowienia powyższe stosuje się analogicznie także do miast, w których reprezentacje miejskie uległy rozwiązaniu, urzędujące zaś zarządy miejskie, z mocy obowiązujących w tych miastach ustaw, uprawnione są jedynie do załatwiania spraw bieżących.

Art. 37. Pożyczki, udzielone przez państwowe instytucje kredytowe na cele budowy domów mieszkalnych przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia, będą skonwertowane na pożyczki długoterminowe, opiewające na złote w złocie według kursu złotego w dniu dokonania konwersji.

Art. 38. Pożyczki, udzielone przez państwowe instytucje kredytowe na cele budowy domów mieszkalnych przed wejściem w życie ustawy z

dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346), korzystają przy konwersji na pożyczki długoterminowe amortyzacyjne ze świadczeń Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, przewidzianych w punktach 1) i 2) art. 22.

Domy, bądź budowane, bądź wybudowane przy pomocy wyżej wymienionych pożyczek, korzystają z wszelkich ulg, stosowanych do domów, budowanych na zasadzie niniejszego rozporządzenia.

Świadczenia, przewidziane w niniejszym artykule, obciążają Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast.

Art. 39. Podział kredytów budowlanych dokonywany będzie w myśl przepisów art. 17 po zakończeniu finansowania budowli, rozpoczętych przed wejściem w życie niniejszego rozporządzenia przy pomocy kredytowej, udzielonej na podstawie ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346).

Art. 40. Wykonanie niniejszego rozporządzenia powierza się Ministrowi Skarbu w porozumieniu z Ministrem Spraw Wewnętrznych i Ministrem Robót Publicznych oraz innymi zainteresowanymi ministrami.

Art. 41. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia na całym obszarze Rzeczypospolitej Polskiej z wyjątkiem województwa śląskiego.

Prawa nabyte i zobowiązania zaciągnięte na zasadzie ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346) pozostają nadal w mocy.

Art. 42. Z chwilą ogłoszenia niniejszego rozporządzenia traci moc ustawa z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 51, poz. 346) z wyjątkiem art. 11 ust. 4.

Rozporządzenie Ministra Skarbu w porozumieniu z Ministrami Robót Publicznych, Spraw Wewnętrznych i Reform Rolnych

z dnia 3 listopada 1927 r.

w sprawie wykonania rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast.

(Dz. U. R. P. Nr. 106, poz. 913).

Na podstawie art. 40 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372) zarządza się co następuje:

§ 1. Za większe miasta w rozumieniu art. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast uważa się miasta, które liczą ponad 5.000 ludności.

Rady miejskie powołują w większych miastach na wniosek magistratu komitety rozbudowy według następujących zasad:

1) W miastach, z ludnością

do	10.000	komitet	rozbudowy	składa	się	z	4	członków
„	25.000	„	„	„	„	„	6	„
„	100.000	„	„	„	„	„	8	„
„	250.000	„	„	„	„	„	10	„
ponad	250.000	„	„	„	„	„	12	„

2) Rada miejska na wniosek magistratu powołuje połowę członków komitetu rozbudowy z pośród członków zarządu miasta i rady miejskiej oraz połowę

a) z pośród osób przedstawionych magistratowi przez:
należące do związków rewizyjnych spółdzielnie mieszkaniowe i spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe,
organizacje zawodowe pracownicze i robotnicze, stowarzyszenia i związki lokatorów;

b) z pośród mieszkańców miasta obeznanych ze sprawą rozbudowy miast.

Na czele komitetu rozbudowy stoi jako przewodniczący prezydent miasta (burmistrz, naczelnik gminy) lub jego zastępca.

Zastępcę przewodniczącego komitetu rozbudowy wybiera komitet rozbudowy z pośród członków komitetu zwykłą większością głosów.

Regulamin komitetu rozbudowy uchwala rada miejska. Regulamin ten powinien między innemi szczegółowo określać zakres działania komitetu rozbudowy.

Komitet rozbudowy obowiązany jest 2 razy do roku składać radzie miejskiej sprawozdania ze swej działalności. Sprawozdania te winny być zatwierdzone przez radę miejską.

§ 2. Za „inne sprawy, związane z kwestją mieszkaniową" w rozumieniu ustępu 3-go art.

2-go rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast uznane być mogą przez radę miejską: ustalanie planu zabudowania i zmiany w planie zabudowania, nabywanie i użytkowanie gruntów miejskich, administrowanie miejskiemi domami mieszkalnemi, nadzór nad sposobem użytkowania mieszkań przez osoby i instytucje, którym zostanie okazana pomoc kredytowa lub terenowa i t. p.

§ 3. Opracowanie programu rozbudowy miasta w myśl art. 4 ust. 2 p. 1 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast powinno być poprzedzone sporządzeniem planu zabudowania terenów przeznaczonych na rozbudowę. Plan ten obejmować będzie również rozplanowanie gruntów, które mają być pozostawione na ogólne potrzeby gminy miejskiej lub innych związków komunalnych.

§ 4. Do ogólnych potrzeb gminy miejskiej lub innych związków komunalnych w rozumieniu art. 14 zaliczone będą: ulice place, zieleńce, parki, place sportowe, cmentarze, jako też szkoły, muzea, bibljoteki, szpitale, przytułki, targowiska, kąpiele, rzeźnie, elektrownie, gazownie, tramwaje, urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, dezynfekcyjne i t. p. budowle i zakłady komunalne użyteczności publicznej. Do wymienionych potrzeb ogólnych mogą być również zaliczone inne, niewymienione wyżej cele, na wniosek gminy miejskiej lub innego związku komunalnego,

według uznania Ministra Skarbu, działającego w porozumieniu z Ministrem Robót Publicznych, Spraw Wewnętrznych i Reform Rolnych.

§ 5. Program rozbudowy miasta opracowany przez komitet rozbudowy musi być uchwalony przez radę miejską.

O ile program rozbudowy miasta, lub części miasta, przewiduje zużytkowanie gruntów i zabudowań państwowych, podlega on zatwierdzeniu przez Ministra Robót Publicznych w porozumieniu z Ministrem Skarbu.

Uchwały rady miejskiej, dotyczące programu rozbudowy miasta, lub jego części, a wymagające w myśl ustępu 2 niniejszego paragrafu zatwierdzenia Ministra Robót Publicznych przedstawione być winny przez zarządy miast Ministrowi Robót Publicznych za pośrednictwem właściwej władzy nadzorczej.

Równocześnie mają być przedstawione wnioski o odstąpienie gminie miejskiej wymienionych gruntów i zabudowań wraz z dokładnym ich wykazem, nadto ma być przedstawiony prawomocny plan zabudowania miasta lub odnośnej części miasta.

Władze nadzorcze przesyłają Ministrowi Robót Publicznych wymienione uchwały i wnioski rady miejskiej wraz ze swą opinją.

Wystąpienie o zatwierdzenie programu winno być poparte planem jego sfinansowania.

Gdy chodzi o grunty, położone w sferze inte-

resów miasta, jednak poza jego obszarem, może być przedstawiony w braku prawomocnego planu zabudowania projekt tego ostatniego.

Ministerstwo Robót Publicznych, gdy chodzi o odstąpienie gruntów państwowych, może każdorazowo przed zatwierdzeniem programu rozbudowy zażądać przedstawienia szkiców planów projektowanych budowli i inwestycyj, przeznaczonych na ogólne potrzeby miasta lub innych związków komunalnych, względnie szkicowych planów budowli mieszkalnych.

Grunty i budynki wymienione w ust. 2 paragrafu niniejszego będą odstępowane w miarę urzeczywistniania przewidzianych programem rozbudowy zamierzeń gminy we wskazanej tymże programem kolejności.

§ 6. Grunty państwowe, przeznaczone na cele budowlano - mieszkaniowe, będą odstępowane gminom miejskim drogą sprzedaży lub na prawie zabudowy.

Przy ustalaniu ceny sprzedażnej, względnie czynszu opłacanego przez gminy z tytułu prawa zabudowy, przyjętą będzie za podstawę cena szacunkowa odstępowanych gruntów, z zastosowaniem ulg od tej ceny zależnie od możności płatniczej gminy, rozmiaru potrzeb mieszkaniowych w danej gminie oraz rodzaju budowli, mających być wzniesionemi na danych gruntach i charakteru mieszkań w tych budowlach.

Zasady stosowania ulg w myśl ustępu poprzedniego ustala Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrem Robót Publicznych i Spraw Wewnętrznych.

§ 7. Przelew prawa własności gruntów i zabudowań państwowych, względnie ustanowienie prawa zabudowy, nastąpi na zasadzie umów, zawartych z zainteresowanemi gminami i innemi związkami komunalnemi przez Ministra Robót Publicznych w imieniu Skarbu Państwa.

W poszczególnych wypadkach do zawierania odnośnych umów może Minister Robót Publicznych upoważnić właściwych wojewodów.

§ 8. Wnioski w sprawie odstąpienia gruntów zgłasza w poszczególnych wypadkach na Radę Ministrów Minister Robót Publicznych, działający w porozumieniu z zainteresowanymi ministrami, a nadto w porozumieniu z Ministrem Reform Rolnych, odnośnie do gruntów, które przeszły na własność Skarbu Państwa drogą wykupu, w zastosowaniu ustawy z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej (Dz. U. R. P. z r. 1926 Nr. 1, poz. 1) i są położone w sferze interesów miasta.

§ 9. Przy podziale kredytów budowlanych należy uwzględnić podania dotyczące przyznania pożyczek budowlanych w następującej kolejności: gmin miejskich, instytucyj społeczno-humanitarnych budujących domy mieszkalne, spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo-budowla-

nych, wreszcie innych osób fizycznych i prawnych.

Pierwszeństwo jednak niezależnie od tej kolejności będą mieć budujący małe mieszkania.

§ 10. Za spółdzielnie mieszkaniowe uważać należy takie spółdzielnie, które budują domy mieszkalne, będące własnością spółdzielni z przyznaniem prawa użytkowania wyłącznie swym członkom, jak również spółdzielnie, które, aczkolwiek przepisują prawo własności poszczególnych mieszkań na swych członków, to jednak z ograniczeniem stanu posiadania każdego z członków do jednego mieszkania.

Za spółdzielnie mieszkaniowo-budowlane należy uważać wszelkie inne spółdzielnie, mające na celu budowę domów mieszkalnych.

Spółdzielnie mieszkaniowe i mieszkaniowo-budowlane mogą korzystać z kredytów przewidzianych rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, o ile należą do jednego ze związków rewizyjnych, posiadających prawo dokonywania rewizji, nadane im przez radę spółdzielczą w myśl art. 68 i 70 ustawy o spółdzielniach z dnia 29 października 1920 r. (Dz. U. R. P. Nr. 111, poz. 733).

Jeżeli spółdzielnia wystąpi ze związku rewizyjnego, względnie zostanie wykluczona i ponownie nie zostanie przyjęta przez ten sam, względnie inny związek rewizyjny w ciągu 6-iu miesięcy,

dalsze wypłaty kredytów dla spółdzielni automatycznie po tym okresie czasu ustają.

Również wypłata kredytów ustaje w razie skonstatowania, że działalność spółdzielni jest sprzeczną z jej statutem.

§ 11. Krótkoterminowe kredyty budowlane, wymienione w art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, udzielane będą na wniosek odnośnych komitetów rozbudowy, względnie magistratów przez Bank Gospodarstwa Krajowego, oraz te instytucje finansowe, którym zastępczo za zewoleniem Ministra Skarbu, Bank Gospodarstwa Krajowego powyższą czynność powierzy. Wspomniane wnioski winny opiewać na całkowitą sumę kredytu, który ma być przez komitet rozbudowy, względnie magistrat przyznany na zupełne wykończenie budowli.

Kredyty powyższe udzielane będą na podkład weksli, zabezpieczonych wpisem kaucyjnym na hipotece odnośnych nieruchomości lub w inny sposób przez bank ustalony.

Wnioski dotyczące przyznania krótkoterminowych kredytów budowlanych dla miejscowości podmiejskich będą przedkładane przez komitety rozbudowy większych miast, w pobliżu których te miejscowości są położone, w myśl końcowej części ustępu pierwszego art. 17 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast.

§ *12.* Wysokość udzielonych kredytów budowlanych nie może przekraczać kosztów części budowy, pozostałej do wykończenia w chwili zbadania budowy przez komitet rozbudowy, względnie magistrat celem postawienia wniosku do Banku Gospodarstwa Krajowego o udzielenie kredytu budowlanego.

§ *13.* Pierwsza częściowa wypłata przyznanego kredytu może być uskuteczniona jedynie po przeprowadzeniu przez budującego robót budowlanych względnie po zwiezieniu na plac zakupionych i zapłaconych materjałów budowlanych na sumę wynoszącą nie mniej niż:

a) 5% kosztorysu budowy przy kredytach udzielanych na budowę domów ogniotrwałych gminom, instytucjom społeczno-humanitarnym i spółdzielniom,
b) 10% kosztorysu budowy przy kredytach udzielanych na budowę domów ogniotrwałych osobom i firmom prywatnym,
c) 40% kosztorysu budowy przy kredytach, udzielanych na budowę domów drewnianych, krytych ogniotrwale.

Warunek wykazania przeprowadzonych robót względnie zakupienia materjałów w powyższej wysokości nie dotyczy kredytów budowlanych, udzielanych na nadbudowy, dobudowy i przebudowy, o ile budujący daje na już istniejących nieruchomościach wystarczające zabezpieczenie, oraz kredytów, udzielanych gminom miejskim,

o ile ich stan majątkowy takie zwolnienie uzasadnia.

§ 14. Wypłaty przyznanego na budowę kredytu dokonywane będą w miarę postępu robót. Kontrola zużycia kredytów budowlanych odbywać się będzie drogą przedkładania bankowi przez budującego rachunków pokwitowanych przez dostawców, względnie przedsiębiorców, prowadzących budowę. Na żądanie banku rachunki te mają być potwierdzone przez komitet rozbudowy względnie magistrat miasta.

Bank Gospodarstwa Krajowego kontrolować będzie nadto według swego uznania postęp budowy przez swojego rzeczoznawcę. Nie uchyla to jednak obowiązku takiej samej kontroli ze strony komitetu rozbudowy względnie magistratu, który powinien stale czuwać nad należytem zużyciem kredytu na budowę i zawiadomić bank o wypadkach niecelowego zużycia.

§ 15. Bank winien zawiadomić komitet rozbudowy względnie magistrat o kredytach przyznanych i zrealizowanych. Zmiany dokonywane w czasie budowy w stosunku do zatwierdzonych planów winny być komunikowane magistratowi względnie komitetowi rozbudowy celem uzyskania ich aprobaty.

Stwierdzone użycie kredytu lub jego części na inne cele niż na budowę, na prowadzenie której został udzielony, pociągnie natychmiastowe wypowiedzenie z terminem 3 miesięcznym i ścią-

gnięcie od budującego całej wypłaconej sumy wraz z odsetkami w najwyższej prawnie dopuszczalnie wysokości, liczonemi od chwili udzielenia kredytu. Z chwilą wydania przez Ministra Robót Publicznych wzorowych norm elementów budowy, lub wzorowych planów, udzielenie kredytu budowlanego może być uzależnione od zastosowania się budujących do powyższych norm i planów.

§ 16. Kredyt krótkoterminowy, udzielony na budowę domów ogniotrwałych, winien być po ukończeniu budowy bądź spłacony w terminie przez Bank Gospodarstwa Krajowego oznaczonym, bądź skonwertowany w całości lub części na długoterminowy kredyt amortyzacyjny.

Długoterminowy kredyt amortyzacyjny na budowle nieobciążone innemi długami, wzniesione na gruntach, stanowiących własność dłużnika, oraz czyniące zadość wymaganiom Statutu Banku Gospodarstwa Krajowego, będzie udzielony w listach zastawnych tego Banku do wysokości 50% szacunku; dalszy kredyt do wysokości 80% szacunku będzie udzielony w obligacjach budowlanych Banku Gospodarstwa Krajowego.

Na nieruchomość obciążoną innemi długami, oraz w wypadkach wzniesienia domów na gruntach posiadanych na prawie zabudowy lub wieczystej dzierżawy, kredyt długoterminowy będzie udzielony jedynie w formie kredytu w gotowiźnie.

Część kredytu krótkoterminowego, przewyższająca 80% szacunku, tudzież cały kredyt udzielony na budowę domów drewnianych i na tych domach zabezpieczony, będzie skonwertowany na kredyt gotówkowy, amortyzacyjny. To samo dotyczy kredytów, które z jakichkolwiek powodów nie nadają się do konwersji na pożyczki długoterminowe w listach zastawnych i obligacjach.

Kredyt udzielony na budowę domów drewnianych, lecz zabezpieczony na domach ogniotrwałych, będzie skonwertowany na kredyt w listach zastawnych względnie obligacjach budowlanych, w myśl przepisów ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu.

Pożyczki w listach zastawnych będą udzielane na okres lat 25, pożyczki w obligacjach budowlanych na okres do lat 15, pożyczki gotówkowe na domy ogniotrwałe na okres do lat 15 i pożyczki gotówkowe na domy drewniane, na tych domach zabezpieczone, na okres do lat 5, licząc od roku dokonania konwersji.

Plan umorzenia kredytów długoterminowych ustali Bank Gospodarstwa Krajowego w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu.

§ 17. Oprocentowanie powyższych pożyczek będzie wynosiło: przy kredycie krótkoterminowym — stopę procentową, ustaloną przez Ministra Skarbu, przy kredycie w listach zastawnych i obligacjach — będzie równe oprocentowaniu

listów zastawnych i obligacyj Banku Gospodarstwa Krajowego, przy kredycie długoterminowym gotówkowym — oprocentowaniu przyjętemu dla tego rodzaju kredytów przez Bank Gospodarstwa Krajowego, przyczem we wszystkich przypadkach połowę oprocentowania pokrywa dłużnik, nie mniej jednak jak 4%, a pozostałą część pokrywa za dłużnika Skarb Państwa z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

Opłaty na rzecz instytucyj finansowych, przewidzianych w art. 20 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, obciążają dłużnika.

Bank Gospodarstwa Krajowego konwertując pożyczki krótkoterminowe na długoterminowe w listach zastawnych i obligacjach będzie przyjmował je od dłużników według wartości nominalnej, papiery wartościowe zaś skupione będą przez Państwowy Fundusz Budowlany po kursie giełdowym, względnie ustalonym przez Ministra Skarbu, przyczem różnica kursowa zostanie pokryta przez Skarb Państwa z Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast.

§ 18. Poza wpływami na Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast, o których mowa w art. 26 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, na rachunek Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast pobierane będą odsetki i raty amortyzacyjne z dotacji Skarbu Państwa na akcję kredytowo-budowlaną, z wyjąt-

kiem wpływów z państwowego funduszu gospodarczego.

§ 19. Wpływy na Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast, osiągnięte w ciągu roku budżetowego, a w roku następnym nie zużyte na cele przewidziane w punktach 1, 2, 3 i 4 art. 22 oraz w art. 28 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, będą przez Ministra Skarbu przelane do Państwowego Funduszu Budowlanego.

Odnośne zarządzenia wydawać będzie Minister Skarbu corocznie przed 1 kwietnia, poczynając od roku 1928.

§ 20. Termin wykorzystania przez miasto kontyngentu pożyczek budowlanych, przypadającego na poszczególne miasto na dany rok, ustala się zgodnie z art. 17 ust. 2 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast na dzień 31 grudnia każdego roku.

§ 21. Wynikające z art. 20 koszty oszacowania i lustracji zarówno przy udzielaniu pożyczek budowlanych, jak i przy ich konwersji na pożyczki długoterminowe, będą obciążały Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast w kwotach faktycznych kosztów, według stawek zatwierdzonych przez Ministra Skarbu.

§ 22. Dłużnikowi nie będzie przysługiwało prawo przenoszenia niespłaconych części pożyczek do nowych okresów umorzenia.

§ 23. Wnioski komitetów rozbudowy, względnie magistratów, uchwalone przed ogłoszeniem rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast z dnia 22 kwietnia 1927 r., a oparte na ustawie z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast, dotyczące budowli rozpoczętych przy pomocy kredytowej, udzielonej na podstawie tejże ustawy przed wejściem w życie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, mogą być uwzględnione przez instytucje finansowe według przepisów wspomnianej ustawy.

§ 24. Świadczenia Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, przewidziane w punktach 1 i 2 art. 22 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, mają zastosowanie zgodnie z art. 38 tegoż rozporządzenia również do pożyczek, które przed wejściem w życie powyższego rozporządzenia zostały skonwertowane na pożyczki długoterminowe, przyczem świadczenia będą zastosowane od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 29 kwietnia 1925 r. o rozbudowie miast.

§ 25. Państwowy podatek od placów budowlanych na obszarze gmin miejskich pobiera się od placów budowlanych niezabudowanych lub niedostatecznie zabudowanych.

Podatek od placów opłacają ich właściciele.

§ 26. Za place budowlane, podlegające opodatkowaniu w myśl paragrafu poprzedniego ni-

niejszego rozporządzenia, względnie za grunty, które uzyskały charakter placów budowlanych, uważa się wszelkie place i grunty, nadające się do zabudowania i położone przy wszelkich ulicach i drogach, objętych prawomocnym planem zabudowania (regulacyjnym).

W wypadkach, gdy gmina miejska nie posiada prawomocnego planu zabudowania miasta lub jego części, winni być pociągani do państwowego podatku od placów niezabudowanych właściciele placów, znajdujących się niewątpliwie w blokach budowlanych, tudzież tereny, przylegające w pasie 70 mtr. do istniejących dróg publicznych i ulic z wyłączeniem jednak stref, uznanych przez magistrat za nie wchodzące w program rozbudowy w ustalonym przez niego okresie czasu.

Za place niedostatecznie zabudowane uważane będą powierzchnie, na których istniejące zabudowania okazują dobitnie, że plac, stosownie do jego wartości i położenia, nie jest należycie wykorzystany pod budowę.

§ 27. Wolne są od podatku place, wskazane w § 25 niniejszego rozporządzenia:

1) stanowiące własność Skarbu Państwa lub związków komunalnych;

2) stanowiące własność prywatną, a zajmowane bezpłatnie w całości na użytek Państwa lub gminy, tudzież takie, których użyteczność publiczną uzna zarząd gminy, odejmując im charakter placów budowlanych;

3) przeznaczone, zgodnie z prawomocnym planem zabudowania lub ustalonemi przez uchwałę rady miejskiej (gminnej) na wniosek komitetu rozbudowy (magistratu) zamierzeniami gminy, na potrzeby użyteczności publicznej;

4) zajęte pod sady i parki;

5) place, których rozporządzalność na cele budowlane jest ograniczona ustawami, nie pozwalającemi na natychmiastową ich zabudowę (np. ustawa o ochronie lokatorów, ustawa górnicza i t. p.);

6) place budowlane przeznaczone zgóry na dziedzińce, składy i t. p., potrzebne dla zakładów przemysłowych i handlowych, oraz w tym charakterze użytkowane i położone w obrębie jednej osady fabrycznej.

§ 28. Podstawę wymiaru państwowego podatku od placów stanowi wartość szacunkowa placów, podlegających podatkowi, którą ustala się corocznie na zasadzie przeciętnych cen, płaconych w ostatnim roku, poprzedzającym rok podatkowy, za takie same lub podobne place, położone w tej samej miejscowości i znajdujące się w analogicznych warunkach.

W razie niemożności określenia szacunku po myśli ust. 1 niniejszego paragrafu, winien służyć za podstawę wymiaru szacunek hipoteczny lub szacunek instytucji kredytu długoterminowego, z uwzględnieniem: obecnych cen i warunków ekonomicznych, rozmiaru, figury, oraz szerokości

frontu placu, dzielnicy i ulicy miasta, przeznaczenia placu na cele przemysłowe lub handlowe, składy i t. p. oraz innych właściwości, mających wpływ na wartość placu.

W wypadkach, gdy plac stanowi własność osoby prawnej, wartość jego może być przyjęta wedle bilansu otwarcia w złotych, sporządzonego zgodnie z rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 25 czerwca 1924 r. (Dz. U. R. P. Nr. 55, poz. 542).

§ 29. Podatek od placów wynosi 0,5%₀ sumy, stanowiącej podstawę wymiaru, obliczonej w myśl § 28 niniejszego rozporządzenia, z wyłączeniem jednak placów, położonych w śródmieściu, lub przy głównych ulicach miast, liczących ponad 15.000 mieszkańców według ostatniego spisu ludności, dla których stopa podatkowa wynosić będzie 1%₀.

§ 30. Wartość szacunkową podlegających podatkowi placów ustala się corocznie na podstawie przedłożonej przez właściciela placu i sprawdzonej deklaracji.

W tym celu każdy właściciel podlegającego podatkowi placu, lub osoba przez niego upoważniona, winien corocznie, najpóźniej do 15 października przedstawić władzy wymiarowej (magistratowi, zarządowi gminy miejskiej) deklarację o rozmiarach i wartości szacunkowej placu budowlanego, niezabudowanego lub niedostatecznie zabudowanego, na formularzu według załączonego wzoru Nr. 1.

Wspomniana deklaracja służy jednocześnie dla celów wymiaru miejskiego podatku od placów budowlanych.

Magistraty otrzymują od Ministerstwa Skarbu formularze deklaracyj, tudzież formularze nakazów płatniczych oraz księgi biercze podatku od placów niezabudowanych, sporządzone według załączonych wzorów Nr. 2 i 3.

Dzienniki przychodu na powyższy podatek magistraty powinny przygotować własnym kosztem i prowadzić według wzoru Nr. 4, dołączonego do niniejszego rozporządzenia.

§ 31. Przepisy o wymiarze, poborze i przymusowym ściąganiu podatku, o terminach płatności, jako też o odwołaniach i ulgach, podane w §§ 7 — 18 rozporządzenia Ministra Skarbu z dnia 29 grudnia 1926 r. (Dz. U. R. P. Nr. 12, poz. 95) dla podatku od lokali, mają odpowiednie zastosowanie do państwowego podatku od placów.

§ 32. Zwolnienie od podatku dochodowego, przewidziane w pp. 2 i 3 art. 33 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast dotyczy nowych budowli, przeznaczonych na cele mieszkalne. Za budynki przeznaczone na cele mieszkalne w stosunku do podatku dochodowego uważane będą takie budynki, w których przynajmniej $^{2}/_{3}$ użytkowej powierzchni służy wyłącznie celom mieszkalnym (jako pokoje mieszkalne

uważane będą kuchnie, nisze, względnie alkowy i t. p.).

§ 33. Osoby, ubiegające się o ulgi w podatku dochodowym, winny złożyć odpowiednie podanie do właściwej władzy podatkowej I instancji, przed uprawomocnieniem się wymiaru podatku dochodowego za rok podatkowy, bezpośrednio następujący po roku, w którym ukończono budowę.

Do podania należy dołączyć dowody uzasadniające prawo do przyznania ulgi (świadectwo magistratu lub komitetu rozbudowy o stanie wykonania budowy, o przeznaczeniu, powierzchni oraz kubaturze wybudowanych pomieszczeń, nadto, o ile chodzi o ulgi, przewidziane w p. 3 art. 33 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, wiarogodny wykaz poniesionych na budowę kosztów, tudzież wykaz otrzymanych na cele budowy pożyczek państwowych).

W razie niezłożenia podania w powyższym terminie, ulgi, o których mowa, będą udzielone przy wymiarze podatku dochodowego za następny rok podatkowy, pod warunkiem złożenia podania w sposób wyżej wskazany.

§ 34. Uwolnienie od opłat stemplowych, określone w punktach 2 i 3 art. 31 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, obejmuje w szczególności rachunki.

Uwolnienie od opłat stemplowych tyczy się zakupu materjałów budowlanych, względnie ro-

bót budowlanych, tylko w takim razie, gdy zakup lub roboty mają na celu zabudowanie domu mieszkalnego. Niema więc uwolnienia od opłat stemplowych, gdy chodzi o budowę: fabryki, domu towarowego, dworca kolejowego, świątyni, szkoły, teatru i t. p.

Istnienie warunku, wymienionego w ustępie poprzednim, ma być udowodnione zaświadczeniem komitetu rozbudowy miasta, względnie magistratu, stwierdzającem przyznanie krótkoterminowego kredytu budowlanego (art. 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast i § 11 rozporządzenia niniejszego).

Sporządzenie — bez uiszczenia opłaty stemplowej, a na mocy punktu 2 lub punktu 3 art. 31 pisma, stwierdzającego bądź zawarcie umowy o zakup materjałów budowlanych (art. 66 i 67 ustawy z dnia 1 lipca 1926 r. o opłatach stemplowych Dz. U. R. P. Nr. 98, poz. 570) lub o roboty budowlane (art. 90 ustęp pierwszy tejże ustawy), bądź wykonanie takiej umowy (art. 72 oraz art. 90, ustęp drugi tejże ustawy) jest dopuszczalne tylko w razie umieszczenia na tem piśmie adnotacji w formie następującej: „Wolne od opłaty stemplowej na mocy art. 31 rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast, a na skutek przyznania kredytu budowlanego decyzją komitetu rozbudowy miasta (magistratu) w . . . . z dnia . . . . . L. . . . .". — Wystawca rachunku lub innego pisma, stwierdzającego wykonanie umowy (art.

72, ustęp drugi ustawy o opłatach stemplowych), zaopatrzonego w powyższą adnotację, ma nadto sporządzić odpis tego pisma i przechowywać go przez trzy lata.

§ 35. Rozporządzenie niniejsze wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Załączniki do rozp. Min. Skarbu w poroz. z Min. Robót. Publ., Spraw Wewn. i Ref. Rol. z dn. 3 listopada 1927 r. (poz. 913).

Wzór Nr. 1
do § 30 rozp. Min. Skarbu

Władza wymiarowa

Magistrat

m. ....

Okrąg policyjny ....

Dzielnica ....

Ulica (plac) ....

Nr. orjentacyjny / policyjny ....

Nr. konskrypcyjny / hipoteczny ....

U w a g a: O ile nieruchomość posiada więcej numerów (parcel) i położona jest przy dwóch lub więcej ulicach, to należy podać wszystkie numery i nazwy ulic (placów), z któremi nieruchomość graniczy.

D E K L A R A C J A

do wymiaru państwowego podatku od placu na r. 192..., należącego do

(nazwisko i imię, względnie firma)

....

Rodzaj placu (budowlany niedostatecznie zabudowany)	Ogólny obszar podlegającego podatkowi placu w metrach kwadratowych	Przeznaczenie (użytkowanie) placu	Szacunek hipoteczny lub szacunek instytucji kredytu długoterminowego	Wartość podana przez właściciela	Wartość szacunkowa ustalona przez Magistrat	Roczna kwota podatku
			złotych			
1	2	3	4	5	6	7

Podpis właściciela placu lub prawnego zastępcy.

Objaśnienia: 1) Właściciel wypełnia rubryki 1—5, magistrat rubryki 6—7.
2) Formularz niniejszej deklaracji należy dokładnie wypełnić dla każdego placu oddzielnie, podpisać i zwrócić magistratowi najpóźniej do dnia 15 października 192... r.
3) Deklaracje mają być podpisane przez właścicieli, lub użytkowników (dożywotników) lub ich prawnych zastępców.

(*Strona 1*).

Wzór 2
do § 30 rozp. Min. Skarbu

WŁADZA WYMIAROWA
MAGISTRAT
w ....

Nr. kolejny księgi bierczej ....

NAKAZ PŁATNICZY

na państwowy podatek od placów niezabudowanych na rok 192.... wymierzony od placu położonego przy ul. .... Nr. hipoteczny/policyjny należącego (imię i nazwisko względnie firma) ....

Ustalona wartość szacunkowa placu za r. 192.... w kwocie		Kwota podatku 1% względnie 0,5% sumy podanej w rubryce 1 rozdzielona na kwartały r. 192....							
		I kwartał		II kwartał		III kwartał		IV kwartał	
zł.	gr.	zł.	gr.	zł.	gr.	zł.	gr.	zł.	gr.
1		2		3		4		5	

....
podpis burmistrza lub jego zastępcy

Do Pana
....
w ....
....
ul. ....

MAGISTRAT

w ....

Wydział pow.
Nr. kolejny księgi bierczej ....
Nakaz płatniczy na państwowy podatek od lokali na r. 192..... otrzymałem dnia.............................. 192..... r.

Podpis płatnika..

Odcinek niniejszy oddzielić i zwrócić doręczającemu.

(Strona 2).

Podatek wymierzony należy wpłacić lub przekazać czekiem pocztowym do kasy magistratu miejscowego.............................. w czterech równych ratach kwartalnych, a mianowicie, w ciągu miesięcy: lutego, maja, sierpnia i listopada każdego roku.

Kwoty podatku nieuiszczone w przepisanych terminach płatności, stają się zaległością, która będzie ściągnięta przymusowo z karami za zwłokę lub kosztami egzekucyjnemi według wysokości, obowiązujących przy ściąganiu podatków państwowych (ustawa z dnia 31 lipca Dz. U. R. P. № 73, poz. 721).

Od wymiaru podatku oznaczonego w niniejszym nakazie płatniczym można wnieść odwołanie do właściwej instancji za pośrednictwem na wstępie wymienionej władzy wymiarowej w terminie 14-dniowym, licząc od dnia następnego po doręczeniu niniejszego nakazu płatniczego.

Właściwą instancją odwoławczą jest w myśl art 48 p. 4 i 5 i art. 50 ustawy z dnia 11 sierpnia 1923 r. o tymczasowem uregulowaniu finansów komunalnych (Dz. U. R. P. № 94, poz. 747): a) dla m. Warszawy—Ministerstwo Spraw Wewnętrznych, b) dla miast wydzielonych i w Małopolsce dla miast ponad 15 tysięcy mieszkańców—władze wojewódzkie, c) dla miast niewydzielonych i w Małopolsce dla miast do 15 tysięcy mieszkańców—wydziały powiatowe, d) dla miast b. dzielnicy pruskiej—magistraty; od decyzji magistratu przysługuje płatnikowi prawo wniesienia za pośrednictwem magistratu w terminie 14-dniowym skargi do wojewódzkiego sądu administracyjnego.

Wniesienie odwołania nie wstrzymuje obowiązku uiszczenia podatku we wspomnianych wyżej terminach ustawowych.

Wzór Nr. 3
do § 30 rozp. Min. Skarbu.

KASA WŁADZY WYMIAROWEJ
MAGISTRATU
w ....

(Strona 1).

KSIĘGA BIERCZA

państwowego podatku od placów za rok 192.....

(Strona 2).

Nr. kolejny	Imię i nazwisko (firma) płatnika	Nr. hipoteczny / policyjny, ulica, dzielnica, okrąg policyjny, Nr. parceli					Zaległość początkowa państwowego podatku (za lata ubiegłe)		Przypis państwowego podatku za rok bieżący w rocznej kwocie		Umorzenia i redukcje				
											Z mocy jakiego rozporządzenia	Podatek	Kwota za		
			zł.	gr.	zł.	gr.	zł.	gr.	zł.	gr.			Kwartał	zł.	gr.
1	2	3	4		5		6		7		8				
													I		
													II		
													III		
													VI		
												państw.	I		
													II		
													III		
													IV		

(*Strona 3*).

Data i numer dziennika pomocniczego	Za kwartał	Uiszczenia: Kwota podatku zł.	gr.	Odsetki i kary za zwłokę zł.	gr.	Koszty egzekucyjne zł.	gr.	Zaległość zł.	gr.	Nadpłata zł.	gr.	Podatek	UWAGA
		9		10		11		12		13			14
	I												
	II												
	III												
	IV												
	I											państw.	
	II												
	III												
	IV												
	I												
	II												
	III												
	IV												
	I											państw.	
	II												
	III												
	IV												

Wzór Nr. 4
do § 30 rozp. Min. Skarbu

DZIENNIK PRZYCHODU

państwowego podatku od placów.

Nr. kolejny	Pozycja Nr. kolejny księgi bierczej	Imię i nazwisko (firma) oraz miejsce zamieszkania płatnika	Podatek	Kwota						Data wpłaty
				wpłaconego podatku		odsetek i kar za zwłokę		kosztów egzekucyjnych		
				zł.	gr.	zł.	gr	zł.	gr.	
			państw.							
			państw.							
			państw.							
			państw.							

OKÓLNIK
Ministerstwa Spraw Wewnętrznych
z dnia 17 stycznia 1928 roku
w sprawie rozbudowy miast.

Ministerstwo Spraw Wewnętrznych *Warszawa, dnia 17 stycznia 1928*

Nr. S. G. 76/1/22.

W sprawie rozbudowy miast.

OKÓLNIK Nr. 10.

Do

P. P. Wojewodów

(wszystkich, z wyjątkiem Woj. Śląskiego)

W związku z ogłoszeniem w Dz. Ust. R. P. Nr. 106, poz. 913 przepisów wykonawczych do rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. Ust. R. P. Nr. 42, poz. 372) zarządzam w porozumieniu z Ministrem Robót Publ. co następuje:

Do § 1 wyżej wspomnianego rozporządzenia

Należy wezwać zarządy gmin do niezwłocznego powołania Komitetów Rozbudowy — zgodnie z zasadami, wymienionemi w § 1 pomienionych przepisów wykonawczych. Przyczem zwracam uwagę, że tylko te spółdzielnie mogą przedstawiać kandydatów do Komitetów Rozbudowy, które należą do Związków Rewizyjnych, posiadających prawo rewizyj, nadane im przez Radę Spółdzielczą.

Władze, wymienione w art. 3 ustęp ostatni rozporządzenia o rozbudowie miast, powinny w myśl uprawnień nadanych im w tym ustępie — delego-

wać do poszczególnych Komitetów Rozbudowy swych przedstawicieli.

Do § 2, zdanie końcowe.

Jeżeli Rada Miejska powierzy Komitetom Rozbudowy sprawy, wymienione w końcowem zdaniu § 2 przepisów wykonawczych do rozporządzenia o rozbudowie miast, to należy zwrócić uwagę na konieczność kontrolowania sposobu odnajmowania (podnajmowania) i użytkowania mieszkań w domach wybudowanych przy pomocy kredytów publicznych, celem przeciwdziałania żądaniu wygórowanych czynszów lub t. zw. „odstępnego".

W tym zakresie władze administracyjne powinny odpowiednio współdziałać z zarządami gmin.

Do § 9.

Przed przystąpieniem do rozpatrywania podań o kredyty budowlane, Magistrat (Komitet Rozbudowy) powinien uprzednio ustalić w Banku Gospodarstwa Krajowego wysokość kredytów dla danej gminy na cele rozbudowy.

Wnioski Komitetu Rozbudowy do Banku Gospodarstwa Krajowego o przyznanie kredytów budowlanych powinny obejmować przedewszystkiem budujących małe mieszkania.

Z pośród budujących małe mieszkania, w pierwszej kolejności — poza wnioskami o kredyty na budowę domów budowanych przez gminę — powinny Komitety Rozbudowy uwzględniać podania instytucyj humanitarno-społecznych i spółdzielni mieszkaniowych.

Do § 10.

W stosunku do spółdzielni mieszkaniowych, ubiegających się o kredyty budowlane, należy stosować następujące zasady: pierwszeństwo kredytu przysługuje spółdzielniom mieszkaniowym, budującym domy zwarte, wielomieszkaniowe. — Budo-

wę domów typu zwartego — wielomieszkaniowego w odniesieniu do spółdzielni mieszkaniowych, które przepisują prawo własności poszczególnych mieszkań na swych członków — uważać należy za podstawowy (konieczny) warunek dla zaliczenia tego rodzaju spółdzielni do kategorji spółdzielni „mieszkaniowych", uprawnionych w myśl art. 18 rozporządzenia o rozbudowie miast (Dz. Ust. R. P. Nr. 42, poz. 372) do korzystania z kredytów w najwyższej normie (90% kosztorysu budowy). Ponadto zaliczenie tego rodzaju spółdzielni do kategorji spółdzielni „mieszkaniowych" uzależnia się od dalszego warunku: zamieszczenia w statucie odnośnych spółdzielni przepisu, zapewniającego władzom spółdzielni prawo kontroli nad odsprzedażą mieszkań przez członków spółdzielni.

Przy niezachowaniu wyżej wymienionych warunków — spółdzielnię „mieszkaniową", przepisującą prawo własności poszczególnych mieszkań na swych członków, należy uważać za spółdzielnię „mieszkaniowo-budowlaną".

Dla uzyskania poparcia podania o kredyt przez Komitet Rozbudowy, wszystkie spółdzielnie muszą przedstawić protokół z ostatniej rewizji, dokonanej przez związek rewizyjny, posiadający uprawnienie Rady Spółdzielczej do wykonywania rewizji. Rewizje powinny być dokonywane w okresie conajmniej rocznym.

Jeżeli spółdzielnia, ubiegająca się o kredyty budowlane, nie należy do związku, posiadającego uprawnienia rewizyjne, lub nie przedstawi dowodu o przeprowadzonej rewizji, to zapotrzebowanie tego rodzaju spółdzielni, przy podziale kredytów, należy traktować identycznie z zapotrzebowaniem „innych osób fizycznych i prawnych" (art. 18 rozporządzenia o rozbudowie miast; Dz. Ust. R. P. Nr. 42, poz. 372).

Do § 14.

Magistraty (Komitety Rozbudowy) powinny w całej pełni wykorzystywać przewidziane w końcowym ustępie § 14 omawianego rozporządzenia wykonawczego uprawnienia do czuwania nad należytem zużyciem kredytów budowlanych i w tym celu zorganizować w odpowiedni sposób kontrolę.

Do § 15.

Uprawnienie Magistratów (Komitetów Rozbudowy), dotyczące wyrażania zgody na zmianę planu budowy — już po przyznaniu przez Bank Gospodarstwa Krajowego kredytów — może być przez Magistraty wykorzystywane jedynie z zachowaniem zasad, zawartych w art. 18 rozporządzenia Prezydenta o rozbudowie miast oraz uwag do § 10 rozporządzenia wykonawczego wyszczególnionych w niniejszym okólniku.

Treść niniejszego okólnika należy niezwłocznie podać do wiadomości zarządom gmin miejskich, z tem, że wszystkie wnioski Komitetów Rozbudowy o kredyty, nie wysłane do Banku Gospodarstwa Krajowego, powinny być ponownie rozpatrzone w płaszczyźnie przepisów wykonawczych do rozporządzenia Prezydenta R. P. o rozbudowie miast oraz wytycznych, podanych w niniejszym okólniku.

Pan Wojewoda zechce stale czuwać — w myśl uprawnień, przewidzianych w art. 2 ust. 4 rozporządzenia o rozbudowie miast — nad działalnością Magistratów (Komitetów Rozbudowy) w zakresie rozbudowy, oraz w odstępach kwartalnych nadsyłać do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych sprawozdanie o przebiegu prac Komitetów Rozbudowy w miastach ponad 50.000 mieszkańców.

Nadmieniam, że sprawy nieobjęte niniejszym okólnikiem będą dodatkowo przez Ministerstwo traktowane.

Minister

(—). Sławoj Składkowski

PROGRAM
postępowania Ministerstwa Robót Publicznych

w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych i budowlano-mieszkaniowych, korzystających lub pragnących korzystać ze świadczeń, określonych rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 22.IV.1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr. 42 poz. 372).

Załącznik do
L. VIII—2475/27

Rozporządzenie z dn. 22.IV.1927 o rozbudowie miast wymienia dwa typy spółdzielni budowlanych: mieszkaniowe i budowlano- mieszkaniowe.

Stosownie do brzmienia § 10 rozporządzenia Ministra Skarbu z 3.XI.1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 106, poz. 913) za spółdzielnie mieszkaniowe uważać należy spółdzielnie, które budują domy mieszkalne, stanowiące własność spółdzielni z przyznaniem prawa użytkowania wyłącznie swoim członkom, jak również spółdzielnie, które, aczkolwiek przepisują prawo własności poszczególnych mieszkań na swoich członków, to jednak z ograniczeniem stanu posiadania każdego z członków do jednego mieszkania.

Za spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe należy uważać wszelkie inne spółdzielnie, mające na celu budowę domów mieszkalnych.

Aby ujednostajnić sposób postępowania względem obu typów spółdzielni, Ministerstwo ustala warunki, którym powinny czynić zadość wymienione spółdzielnie, o ile pragnęłyby uzyskać poparcie swych zamierzeń budowlanych ze strony Ministerstwa Robót Publicznych. Gdy na danem terytorjum działają conajmniej dwie spółdzielnie, Ministerstwo będzie udzielać poparcia tym spółdzielniom z zachowaniem następującej kolejności:

I. Spółdzielnie mieszkaniowe, które: 1) należą do oznaczonego przez Ministerstwo Związku Rewizyjnego spółdzielni budowlanych, 2) mają zastrzeżone w statucie, że majątek spółdzielni pozostaje wyłącznie ich własnością, a członkowie korzystają z mieszkań jedynie w charakterze lokatorów, 3) budują na gruncie posiadanym na prawie zabudowy albo na prawie wieczysto-czynszowej dzierżawy, lub na prawie własności domy wielopiętrowe o małych mieszkaniach (do 4 izb łącznie z kuchnią) i o skromnem wykonaniu, stosując w miarę możności normalizację typów budowlanych i części konstrukcyjnych.

II. Spółdzielnie mieszkaniowe, wymienione w punkcie I, budujące z zachowaniem powyższych warunków domy jedno- lub wielorodzinne z ogródkami (kolonje robotnicze lub urzędnicze), o ile budowa tego rodzaju domów jest uzasadniona miejscowemi warunkami.

III. Spółdzielnie mieszkaniowe, wymienione w punkcie I, wykonywujące budowę z zachowaniem warunków, przytoczonych w poprzednich punktach, lecz bez zastosowania normalizacji, typów budowlanych i części konstrukcyjnych.

IV. Spółdzielnie mieszkaniowe, które, aczkolwiek przepisują prawo własności poszczególnych mieszkań na swych członków, to jednak z ograniczeniem stanu posiadania każdego z członków do jednego mieszkania w kolejności, przewidzianej wyżej w punktach I, II i III, w zależności od zachowania warunków, wyłuszczonych w tych punktach. Wyjątki od tej kolejności mogą być czynione tylko dla tych spółdzielni, których kalkulacja czynszów, względnie kosztów mieszkania, wykazuje znaczne korzyści dla przyszłych mieszkańców mających powstać domów.

V. Spółdzielnie budowlano-mieszkaniowe w kolejności, przewidzianej wyżej w p. p. I—III, w zależności od zachowania warunków, podanych

w tych punktach, przyczem ostatni ustęp p. IV ma tu również zastosowanie

Odstępując spółdzielniom grunty, Skarb Państwa będzie sobie zastrzegał: 1) prawo pierwokupu przy każdem zamierzonem odstąpieniu gruntu i 2) będzie żądał niezależnie od prawa pierwokupu zobowiązania się spółdzielni do uzyskiwania pisemnej zgody Ministerstwa Robót Publicznych na dalszą aljenację gruntu, pod rygorem nieważności aljenacji, dokonanej bez zgody Skarbu Państwa.

Spółdzielnie, ubiegające się o dzierżawę lub kupno gruntów państwowych, powinny nadto złożyć dowody, stwierdzające w sposób wiarogodny możność finansową rozpoczęcia i przeprowadzenia budowy, tudzież kalkulację wysokości czynszów lub kosztów domu.

Spółdzielnie budowlane, nie czyniące zadość ani jednemu z wymienionych warunków, oraz spółdzielnie, wykonujące budynki lub mieszkania na sprzedaż w celach spekulacyjnych, nie będą popierane przez Ministerstwo.

Minister

(—) Inż. Moraczewski

OKÓLNIK

Ministerstwa Robót Publicznych w sprawie wydzierżawiania i sprzedaży gruntów państwowych na cele mieszkaniowe.

Ministerstwo Robót Publicznych
Departament Budowlany

Warszawa, dn. 28 stycznia 1928 r.

L. Dz. VIII —205/28.

W sprawie wydzierżawiania i sprzedaży gruntów państwowych na cele mieszkaniowe.

Do

Wszystkich Urzędów Wojewódzkich

Wydzierżawienie lub sprzedaż gruntów państwowych instytucjom społecznym i spółdzielniom mieszkaniowym na cele mieszkaniowe po ulgowych cenach na zasadzie rozporządzenia z 22.IV.1927 r. o rozbudowie miast, może być dokonywane jedynie w wypadku, gdy wymienione instytucje i spółdzielnie dają gwarancję ekonomicznej budowy, opartej na rzeczowej kalkulacji czynszów mieszkaniowych.

W tym celu poleca Ministerstwo Dyrekcjom i Wydziałom Robót Publicznych, by przed skierowaniem do aprobaty Ministerstwa wniosków w sprawie wydzierżawienia lub sprzedaży gruntów państwowych na cele mieszkaniowe po cenach

ulgowych, żądały przedłożenia kalkulacji czynszu mieszkaniowego.

Wymieniony czynsz powinien być obliczony według kosztów budowy, na zasadzie którego będzie ustalona wysokość rocznych rat amortyzacyjnych razem z oprocentowaniem pożyczki, wysokość kwot odpisywanych na amortyzację budynku, remont, wydatki administracyjne, podatki i asekurację.

Tak obliczony czynsz za 1 m^3 użytkowej objętości mieszkań porównać należy z przeciętnym czynszem w nieruchomościach, podlegających ustawie z dnia 11.IV.1924 r. o ochronie lokatorów (Dz. U. R. P. Nr. 38, poz. 406) w danej miejscowości.

Jeżeli z porównania okaże się, że czynsz w zamierzonej budowie będzie wyższy o 100% od podstawowego komornego, obliczonego w złotych w złocie, według norm ustalonych w 1924 r. przy wydzierżawianiu lub sprzedaży gruntów państwowych na ten cel nie będą uwzględnione ulgi ani w czynszu lub cenie, ani przy spłacie ceny kupna. Przy przedkładaniu do aprobaty Ministerstwa należy dołączyć zarówno kalkulację czynszu zamierzonej budowy, jak i obliczenie Dyrekcji Rob. Publ., służące do porównania i wniosku.

Niniejsze zarządzenie ma na celu zmuszenie spółdzielni do współpracy z Ministerstwem nad problemem potanienia kosztów budowy.

Minister

(—) Moraczewski

PRZEPISY BANKOWE Nr. 5/11.

w sprawie udzielania krótkoterminowych i średnioterminowych kredytów budowlanych.

ROZDZIAŁ I.

Kredyt z Państwowego Funduszu Budowlanego utworzonego na mocy Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 22.IV.1927 r. o rozbudowie miast (Dz. Ust. Nr. 42) oraz rozporządzenia Wykonawczego z dn. 3.XI. 1927 r. (Dz. U. Nr. 106).

§ 1. Przedmiot kredytu.

a) Pożyczki krótkoterminowe z Państwowego Funduszu Budowlanego udzielane są na budowę domów mieszkalnych murowanych i drewnianych krytych ogniotrwale, wznoszonych w obrębie gmin miejskich, względnie w miejscowościach podmiejskich położonych przy większych miastach. Dobudowy, przebudowy, nadbudowy i remonty oraz wykończenie domów rozpoczętych traktowane jest narówni z budową nowych domów.

b) Pożyczki mogą być w razach wyjątkowych udzielane również na budowę domów posiadających charakter użyteczności publicznej i nieprzeznaczonych na cele mieszkalne, jednak jedynie w stosunku do ilości lokali mieszkalnych, jakie zostaną zwolnione i oddane do użytku po ukończeniu odnośnej budowy, a jakie do tego czasu były zajmowane przez instytucję, na której pomieszczenie budowa została wzniesiona.

§ 2. *Sposób wnoszenia i treść podania o kredyt.*

a) Podania o pożyczki z Państwowego Funduszu Budowlanego winny być wnoszone do właściwych Komitetów Rozbudowy, względnie, o ile chodzi o miasta liczące mniej niż 5.000 mieszkańców, do Magistratów, które je następnie będą kierowały do Banku Gospodarstwa Krajowego wraz ze swymi wnioskami oraz dokumentami dołączonymi do podań przez petentów.

b) Podania winny zawierać:
   1) wysokość i cel wymaganego kredytu,
   2) opis nieruchomości, na której prowadzona jest budowa, z podaniem stanu tejże budowy.

c) Do podań winny być dołączone następujące dokumenty:
   1) plan budowy zatwierdzony przez władze budowlane,
   2) szczegółowy kosztorys budowy z wymienieniem wartości robót wykonanych oraz kosztów robót pozostałych do wykonania,
   3) wyciąg względnie świadectwo hipoteczne co do wszystkich działów; w b. zaborze austrjackim nadto arkusz gruntowy, zaś w b. zaborze pruskim wyciąg z matrykuły podatku gruntowego.

d) O ile hipoteka nie jest uregulowaną, należy wyjaśnić w jakim stanie znajduje się sprawa uregulowania hipoteki, a nadto należy przedłożyć odpis aktu kupna, względnie inny dokument stwierdzający własność placu.

e) W wypadku gdy petent nie jest właścicielem placu, na którym prowadzi budowę, a jedynie posiada go na prawie zabudowy lub wieczystej dzierżawy, winien przedłożyć dokumenty określające warunki odnośnej umowy.

f) Niezależnie od wyżej wymienionych dokumentów spółdzielnie winny przedłożyć:
   1) statut,
   2) wyciąg z rejestru spółdzielni,
   3) wykaz członków i
   4) dowód przynależności do związku rewizyjnego, posiadającego prawo dokonywania rewizyj nadane mu

przez Radę Spółdzielczą, w myśl art. 68 i 70 ustawy o spółdzielniach z dn. 29.X.1920 r. (Dz. Ust. Nr. 111).

g) zaś gminy miejskie:
   1) prawomocną (zatwierdzoną przez Władzę Nadzorczą) uchwałę Rady Miejskiej w sprawie zaciągnięcia pożyczki i, o ile pożyczka ma być czasowo zabezpieczoną na dochodach z podatków,
   2) budżety na okres budżetowy bieżący i ubiegły,
   3) sprawozdanie z wykonania budżetu za ubiegły okres budżetowy,
   4) zaświadczenie Kasy Skarbowej co do wysokości wpływów na rzecz gminy z dodatków komunalnych do podatków państwowych w tymże okresie.

h) Jeżeli budujący nie może przedłożyć narazie wszystkich wymaganych dokumentów, ale sprawa jest dostatecznie wyświetlona, pożyczka może być przyznana warunkowo.

§ 3. Kolejność pierwszeństwa podań.

a) Podania o pożyczki budowlane uwzględnia się w następującej kolejności:
   1) podania gmin miejskich,
   2) instytucyj społeczno - humanitarnych,
   3) spółdzielni mieszkaniowych i mieszkaniowo - budowlanych, wreszcie
   4) innych osób prawnych oraz osób fizycznych.

b) Niezależnie od wymienionej kolejności pierwszeństwo mają budujący domy o małych mieszkaniach.

§ 4. Organy stawiające wnioski na udzielenie kredytu.

a) Udzielenie pożyczki przez B. G. K. nastąpić może jedynie na wniosek właściwego Komitetu Rozbudowy, względnie Magistratu, odnośnej gminy miejskiej.

b) Wnioski nadsyłane przez Komitety Rozbudowy, względnie Magistraty, opiewać winny na całkowitą sumę kredytu potrzebnego na zupełne wykończenie budowy. Ponadto winny one zawierać:
   1) oszacowanie wartości placu i wykonanych robót,

2) opinję co do wysokości kosztów robót budowlanych jakie mają być wykonane, wreszcie
3) opinję co do zdolności kredytowej petenta i jego zasobów własnych, opartą na urzędowych dochodzeniach.

§ 5. *Przyznanie pożyczek w granicach kontyngentu*

Wnioski Komitetów Rozbudowy, względnie Magistratów, załatwiane będą przez B. G. K. w granicach kontyngentów pożyczek budowlanych przydzielonych w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu dla poszczególnych miast i miejscowości, przyczem o ile Komitet Rozbudowy lub Magistrat proponuje udzielenie kredytów na sumę ogólną znacznie przewyższającą kontyngent przydzielony dla danego miasta, B. G. K. wstrzyma się z rozpatrywaniem tych spraw, do czasu dokonania przez Komitet Rozbudowy, względnie Magistrat ponownej repartycji kredytów — w granicach przydzielonego na dany okres kontyngentu.

§ 6. *Zmiana wysokości proponowanego kredytu.*

Wysokość kredytu proponowanego we wniosku Komitetu Rozbudowy lub Magistratu nie może być przez B.G.K. przekroczoną. Bank jednak może zmniejszyć proponowana sumę lub odmówić pożyczki ze względu na zbyt wygórowany kosztorys, brak zabezpieczenia, właściwości budowy, oraz innych uzasadnionych przyczyn.

Niezależnie od tego wysokość pożyczki nie może przekraczać kosztów części budowy pozostałej do wykonania w chwili zbadania stanu robót przez Komitet Rozbudowy, względnie Magistrat, celem postawienia wniosku do B.G.K.

§ 7. *Ustalenie wartości nieruchomości przez rzeczoznawców technicznych.*

Wartość nieruchomości miarodajną przy ocenianiu zabezpieczenia dla kredytu oraz wysokość pożyczki potrzebnej na budowę ustalać będzie Bank Gospodarstwa Krajowego na podstawie opinji własnych rzeczoznawców technicznych.

§ 8. *Granica wysokości pożyczki.*

Wysokość pożyczek na budowę domów ogniotrwałych nie może przekraczać:

a) przy pożyczkach dla gmin miejskich, instytucyj społeczno - humanitarnych i spółdzielni mieszkaniowych 90%,

b) dla spółdzielni mieszkaniowo - budowlanych 80%, wreszcie

c) dla innych osób prawnych i osób fizycznych 75% kosztów budowy bez wartości placu.

Na budowę domów drewnianych krytych materjałem ogniotrwałym mogą być udzielane pożyczki w sumie nie przekraczającej 30% kosztów budowy. W razie uzyskania dla tych pożyczek zabezpieczenia na budynkach ogniotrwałych, pożyczki te mogą sięgać 50% kosztów budowy i mogą podlegać konwersji na kredyty długoterminowe.

§ 9. *Zabezpieczenie pożyczki in blanco.*

Pożyczki udzielane będą zasadniczo na weksle in blanco przyczem do weksla winna być dołączona:

a) deklaracja dłużnika zawierająca upoważnienie na rzecz Banku do wypełnienia weksla na sumę dłużną wraz z odsetkami i kosztami w razie niespłacenia pożyczki w terminie, oraz zrzeczenie się podniesienia zarzutu bezwalutowości weksla,

b) deklaracja, w której dłużnik winien upoważnić Bank do uiszczenia za niego zaległych opłat ubezpieczeniowych oraz zobowiązać się do zwrócenia Bankowi wspomnianych opłat wraz z odsetkami.

§ 10. *Zabezpieczenie hipoteczne należytości z weksla in blanco.*

Należność z weksla winna być nadto zabezpieczona na hipotece odnośnych nieruchomości zapisem kaucyjnym w sumie o 20% wyższej od zapożyczonej kwoty, primo loco. W wypadkach gdy dłużnik nie jest w możności zabezpieczyć pożyczki na pierwszem miejscu hipotecznem, Bank może zgodzić się na zapisanie kaucji po długach

istniejących, o ile te łącznie z udzieloną przez B. G. K. pożyczką, mieścić się będą w granicach 80% przyszłej wartości nieruchomości. Jeżeli jednak suma ta będzie przekraczać 50% wspomnianej wartości, dłużnik winien wówczas dostarczyć dodatkowego zabezpieczenia w formie żyr wekslowych osób, stan majątkowy których Dyrekcja Banku, na podstawie przedłożonych zaświadczeń, uzna za wystarczający, względnie zabezpieczenia na hipotekach innych nieruchomości. To samo stosuje się do zabezpieczenia pożyczek udzielanych na nieruchomości posiadane na prawie dzierżawy długoletniej, dzierżawy wieczystej, względnie na prawie zabudowy, w wypadkach, gdy tytuł własności zapisany jest w wykazie hipotecznym przez zastrzeżenie, wreszcie wówczas, gdy hipoteka nie jest uregulowaną. W tym ostatnim wypadku przed realizacją pożyczki winno być przedłożone świadectwo pisarza hipotecznego, stwierdzające, że hipoteka została zgłoszona do pierwiastkowej regulacji i że kaucja na rzecz B. G. K. została wniesiona do wykazu hipotecznego.

§ 11. Zabezpieczenie pożyczek gmin miejskich na wpływach podatkowych.

Pożyczki udzielane gminom miejskim niemogącym narazie dostarczyć zabezpieczenia hipotecznego będą do czasu uregulowania odnośnych hipotek zabezpieczane za każdorazowem zezwoleniem Ministerstwa Skarbu na wpływach z dodatków komunalnych do podatków państwowych, pobieranych na rzecz danej gminy.

§ 12. Wysokość oprocentowania i prowizji od pożyczek.

Od udzielonych pożyczek B. G. K. pobierać będzie od dłużników odsetki w stosunku 6 od stu rocznie, płatne zgóry w ratach półrocznych, względnie trzymiesięcznych. Nadto tytułem prowizji B. G. K. pobierać będzie przy wypłacie pożyczki $^1/_2$% od jej sumy.

§ 13. Sposób realizacji i wypłaty pożyczki.

Wypłaty przyznanego na budowę kredytu dokonywane będą ratami, w miarę postępu robót, rachunkowo jednak

kredyt będzie wypłacany jednorazowo w całości, przyczem odsetki potrącane będą od całej sumy pożyczki; po wypłaceniu pierwszej raty, reszta kredytu będzie przeniesiona na rachunek bieżący dłużnika, oprocentowany w tejże wysokości, jak pożyczka, z tem, że narosłe z tego tytułu odsetki zostają wypłacone dłużnikowi przy podjęciu ostatniej raty kredytu.

§ 14. *Warunki wypłaty pierwszej raty pożyczki.*

Pierwsza częściowa wypłata przyznanego kredytu może być uskuteczniona nie wcześniej, jak po przeprowadzeniu przez budującego robót budowlanych, względnie po zwiezieniu na plac zakupionych i zapłaconych materjałów budowlanych na sumę, wynoszącą nie mniej, jak:

a) 5% kosztorysu budowy przy kredytach udzielanych na budowę domów ogniotrwałych gminom, instytucjom społeczno-humanitarnym i spółdzielniom,

b) 10% kosztorysu przy kredytach udzielanych na budowę domów ogniotrwałych osobom i firmom prywatnym,

c) 40% kosztorysu budowy przy kredytach udzielanych na budowę domów drewnianych, krytych ogniotrwale.

Warunek wykazania przeprowadzonych robót, względnie zakupienia materjałów w powyższej wysokości nie dotyczy kredytów budowlanych, udzielanych na nadbudowy, dobudowy, przebudowy i remonty, o ile budujący daje na już istniejących nieruchomościach wystarczające zabezpieczenie, oraz kredytów udzielanych gminom miejskim, o ile ich stan majątkowy takie zwolnienie uzasadnia.

§ 15. *Ubezpieczenie nieruchomości od ognia.*

Przed podjęciem ostatniej raty kredytu budujący obowiązany jest przedłożyć polisę na dowód ubezpieczenia nieruchomości od ognia w jednem z towarzystw asekuracyjnych, wskazanych przez B. G. K. i na sumę wymaganą przez tenże Bank. Nadto na polisie winna być uczyniona adnotacja podpisana przez Zarząd danego towarzystwa asekuracyjnego, że w razie pogorzeli Bank Go-

spodarstwa Krajowego ma prawo podjęcia odszkodowania, oraz, że bez zezwolenia B. G. K. ubezpieczenie nie może być cofnięte. Wspomniane ubezpieczenie wraz z cesją winno trwać aż do czasu, gdy pożyczka zostanie całkowicie spłaconą.

§ 16. *Zawiadomienie Komitetów Rozbudowy i Magistratów.*

O kredytach przyznanych i zrealizowanych B. G. K. zawiadamia odnośne Komitety Rozbudowy i Magistraty, komunikuje im również, w celu uzyskania aprobaty, o zmianach dokonywanych w czasie budowy w stosunku do zatwierdzonych planów.

§ 17. *Pożyczki udzielane gminom miejskim do rozdziału między mieszkańców.*

Pożyczka może być udzielona gminie miejskiej z tem, że kredyt zostanie rozdzielony przez Magistrat pomiędzy mieszkańców danej gminy, upoważnionych do korzystania z kredytów z Państwowego Funduszu Budowlanego na zasadzie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 22.IV.1927 r. o rozbudowie miast, w kwotach nie przekraczających zł. 5.000, zaś w m. Warszawie i m. Łodzi zł. 10.000.—

Zabezpieczenie dla takiej pożyczki Magistrat dostarcza czy to na hipotece nieruchomości należących do gminy, czy to na wpływach z dodatków komunalnych do podatków państwowych.

§ 18. *Termin płatności pożyczek.*

Pożyczki budowlane udzielane są na czas trwania budowy i winny być po jej ukończeniu bądź spłacone, bądź skonwertowane.

§ 19. *Kompetencja Dyrekcji i Rady Nadzorczej B. G. K.*

Uchwały Dyrekcji B. G. K. przyznające pożyczki na sumy powyżej zł. 100.000.— winny uzyskać zatwierdzenie Rady Nadzorczej.

ROZDZIAŁ II.

§ 20. *Przedmiot pożyczek.*

a) Pożyczki budowlane z własnych funduszów B. G. K. udzielane są na budowę domów murowanych wznoszonych w miastach wojewódzkich i powiatowych oraz miejscowościach, w których mocą uchwały Rady Nadzorczej, zatwierdzonej przez Ministra Skarbu, Bank może udzielać pożyczek długoterminowych w listach zastawnych B. G. K.

b) Niezależnie od tego Bank udziela pożyczek budowlanych z własnych funduszów na domy wznoszone w miastach i miejscowościach nie objętych poprzednim paragrafem, o ile te miasta i miejscowości mają przydzielone kontygenty kredytów budowlanych na zasadzie Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22.IV.1927 r. o rozbudowie miast. Pożyczki tego rodzaju mogą być udzielane jedynie w formie zaliczek na poczet kredytów z funduszów rządowych, które to zaliczki nie mogą przekraczać sumy proponowanej we wniosku Komitetu Rozbudowy, względnie Magistratu.

§ 21. *Sposób wnoszenia i treść podań o kredyt.*

Podania o pożyczki budowlane z własnych funduszów B. G. K. winny być wnoszone bezpośrednio do Banku, wraz z dokumentami wymienionymi w § 2 niniejszego regulaminu, jak również winny one odpowiadać warunkom wymienionym w tymże paragrafie.

§ 22. *Wysokość pożyczki.*

Wysokość pożyczki nie może przekraczać z reguły 50%, najwyżej zaś 65% przypuszczalnej wartości nieruchomości po ukończeniu budowy.

§ 23. *Sposób zabezpieczenia pożyczki*

W wypadkach, gdy dłużnik narazie nie jest w możności zabezpieczyć pożyczki na pierwszem miejscu hipotecznem, Bank może zgodzić się na zapisanie kaucji po długach

istniejących, o ile te łącznie z udzieloną przez B. G. K. pożyczką mieścić się będą w granicach 50 względnie 65% przyszłej wartości nieruchomości, z tem jednak, że wspomniane obciążenia zostaną usunięte najdalej do chwili konwersji pożyczki budowlanej na kredyt długoterminowy. O ile pożyczka przekracza 50% wartości nieruchomości w chwili udzielenia kredytu, część tego ostatniego przekraczająca wspomnianą granicę (wzgl. cały kredyt) winna być zabezpieczona żyrami wekslowymi odpowiadającymi warunkom zamieszczonym w § 11 niniejszego regulaminu, przyczem żyra te mogą być zastąpione zabezpieczeniem na hipotekach innych nieruchomości, lub innem zabezpieczeniem. Weksle winny być również opatrzone żyrami w innych wypadkach wyszczególnionych w ustępie końcowym wspomnianego § 11.

§ 24. Sposób realizacji i wypłata pożyczki.

Wypłaty przyznanego na budowę kredytu dokonywane będą ratami, w miarę postępu robót, rachunkowo jednak kredyt będzie wypłacany jednorazowo w całości, przyczem odsetki potrącane będą od całej sumy pożyczki; po wypłaceniu pierwszej raty, reszta kredytu będzie przeniesiona na rachunek bieżący dłużnika oprocentowany o 3% niżej od pożyczki, z tem, że narosłe z tego tytułu odsetki zostaną wypłacone dłużnikowi przy podjęciu ostatniej raty pożyczki.

§ 25. Warunki wypłaty pierwszej raty pożyczki.

Pierwsza częściowa wypłata przyznanego kredytu z własnych funduszów B. G. K. może być uskuteczniona nie wcześniej jak po przeprowadzeniu przez budującego robót budowlanych na sumę wynoszącą conajmniej 20% kosztów budowy, z wyjątkiem wypadków przewidzianych w ostatnim ustępie § 14.

§ 26. Zastosowanie przepisów rozdziału pierwszego.

Przepisy zawarte w §§ 10, 16, 18 i 19 niniejszego regulaminu mają zastosowanie i do pożyczek udzielanych z własnych funduszów Banku.

PRZEPISY BANKOWE

o udzielaniu długoterminowych pożyczek w listach zastawnych i obligacjach budowlanych

na konwersje kredytów budowlanych na zasadzie rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 22. IV. 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. U. R. P. Nr 42, poz. 372 i rozporządzenia wykonawczego (Dz. U. R. P. Nr. 106, poz. 913.

ROZDZIAŁ I.

Konwersja kredytów budowlanych, wypłaconych po dniu 8 maja 1927 r.

§ 1.

Na mocy art. 16 rozporz. Prezydenta Rzeczypospolitej z 22.IV.1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372) oraz § 16 rozporz. wykonawczego z 3.XI.1927 r. (Dz. U. R. P. Nr. 106, poz. 913) udziela Bank Gospodarstwa Krajowego długoterminowych pożyczek w 7% listach zastawnych i 8% obligacjach budowlanych na konwersję krótkoterminowych kredytów budowlanych, wypłaconych po dniu 8 maja 1927 r. przez Bank Gospodarstwa Krajowego, względnie przez instytucje, którym Bank za zezwoleniem Ministra Skarbu powierzy zastępczo udzielanie krótkoterminowych kredytów budowlanych (§ 11 rozporz. wykonawczego z 3.XI.1927 r. Dz. U. R. P. Nr. 106, poz. 913).

Za kredyty budowlane w rozumieniu niniejszego paragrafu uważa się krótkoterminowe pożyczki, udzielane z Państwowego Funduszu Budowlanego na budowę, nadbudowę, dobudowę i przebudowę domów, o ile przytem powstają nowe lokale mieszkalne na terenie gmin miejskich oraz tych gmin podmiejskich, które Minister Skarbu w porozumieniu z Ministrami Spraw Wewnętrznych i Robót Publicznych uwzględni przy rozdziale kontyngentu z Państwowego Funduszu Budowlanego (art.17 rozp. Prez. z 22.IV.1927 r. Nr. 42, poz. 372).

§ 2.

Bank Gospodarstwa Krajowego dokonuje konwersji krótkoterminowych kredytów budowlanych, udzielając na ich pokrycie:

a) długoterminowych pożyczek w 7% listach zastawnych,

b) długoterminowych pożyczek w 8% obligacjach budowlanych.

Długoterminowych pożyczek konwersyjnych w 7% listach zastawnych udziela się:

na lat 10½ z obowiązkiem wpłacania przez dłużnika na procent i amortyzację półroczenie . . . 6%

na lat 17½ z obowiązkiem wpłacania na procent i amortyzację półrocznie 4%

na lat 25 z obowiązkiem wpłacania na procent i amortyzację półrocznie 3,15%

W powyższych ratach amortyzacyjnych uwzględnione jest jedynie oprocentowanie w stosunku 4% rocznie, resztę procentów t. j. 3% w stosunku rocznym pokrywa Państwowy Fundusz Rozbudowy w terminach płatności rat amortyzacyjnych.

Długoterminowych pożyczek konwersyjnych w 8% obligacjach budowlanych udziela Bank:

na lat 7½ z obowiązkiem wpłacania przez dłużnika na procent i amortyzację półrocznie 8,10%

na lat 15 z obowiązkiem wpłacania na procent i amortyzację półrocznie 4,50%

W powyższych ratach amortyzacyjnych uwzględnione jest jedynie oprocentowanie w stosunku 4% rocznie, resztę zaś procentów t. j. dalsze 4% w stosunku rocznym pokrywa Państwowy Fundusz Rozbudowy w terminach płatności rat amortyzacyjnych.

Bank pobiera od dłużnika przy obydwu typach pożyczek dodatek administracyjny, płatny każdego roku w terminach zapadłości każdej raty amortyzacyjnej w wysokości ¼% półrocznie od każdoczesnej reszty kapitału.

§ 3.

Konwersja w rozumieniu niniejszych przepisów obejmuje jedynie kapitał krótkoterminowych pożyczek budowlanych z wyłączeniem odsetek i wszelkich świadczeń ubocznych.

Przeliczenie kapitału krótkoterminowego kredytu na złoto w złocie odbywa się według kursu złotego w złocie w dniu wypłaty poszczególnej raty kredytu krótkoterminowego.

§ 4.

O ile w tych przepisach inaczej nie postanowiono, udzielanie przez Bank Gospodarstwa Krajowego długoterminowych pożyczek konwersyjnych w 7% listach zastawnych i 8% obligacjach budowlanych uzależnione jest od tych samych warunków, których zachowanie wymagane jest w myśl postanowień Statutu przepisów, regulaminu Banku Gospodarstwa Krajowego przy udzielaniu pożyczek długoterminowych w listach zastawnych na nieruchomości miejskiej.

§ 5.

Budowa, na wykonanie której udzielono krótkoterminowego kredytu budowlanego musi być przed konwersją ukończona, a dom uznany przez oceniciela Banku jako w całości zdatny do zamieszkania.

Budowę uważa się jako ukończoną zasadniczo dopiero po wykonaniu w całości wszystkich potrzebnych robót. W wyjątkowych wypadkach gdzie udzielenie dalszego krótkoterminowego kredytu budowlanego nie jest możliwe wolno przystąpić do konwersji mimo niewykonania pewnego procentu robót, jednak tylko wówczas, kiedy niewykonane roboty nie powodują istotnych braków i nie przenoszą 5% kosztów budowy.

§ 6.

Ocena nieruchomości, na której ma być zabezpieczona długoterminowa pożyczka konwersyjna, odbywa się na następujących zasadach:

a) wartość budynku nie może być przyjęta wyżej kosztów budowy,
b) ceny materjałów i robocizny należy przyjmować w takiej wysokości, w jakiej określa je właściwy Komitet Rozbudowy (w mniejszych miastach magistrat) w czasie przeprowadzania szacunku przez oceniciela Banku,
c) wartość placu nie może być przyjęta wyżej 20°/o kosztów budowy.

Pozatem szacunek ma być przeprowadzany ściśle według zasad stosowanych przy ocenie nieruchomości miejskich, na które Bank udziela pożyczek długoterminowych w listach zastawnych.

§ 7.

Ocena nieruchomości bez oględzin na miejscu dopuszczalna jest tylko na podstawie specjalnej decyzji Dyrektora Departamentu Kredytów Długoterminowych tylko w takich wypadkach, gdzie referent szacunkowy Departamentu Budowlanego Banku Gospodarstwa Krajowego oraz ewentualne inne materjały, stanowią dostateczną podstawę dla określenia wartości domu, a długoterminowa pożyczka konwersyjna, potrzebna na pokrycie całego kredytu krótkoterminowego budowlanego, zabezpieczona będzie w 35°/o wartości nieruchomości i nie przekroczy 50.000 złotych w złocie.

§ 8.

Długoterminowa pożyczka konwersyjna w 7°/o listach zastawnych musi być zabezpieczona w pierwszej połowie wartości nieruchomości, przyjętej po przeprowadzeniu szacunku przez Departament Kredytów Długoterminowych.

O ile wysokość pożyczki, potrzebnej na konwersję kredytu budowlanego, przekracza 50°/o przyjętej wartości, reszta długoterminowego kredytu konwersyjnego udzielona będzie w formie osobnej pożyczki w 8°/o obligacjach budowlanych, jednak tylko w granicach między 50°/o a 80°/o wartości, przyczem pożyczka w obligacjach budowlanych

musi być zabezpieczona w hipotece bezpośrednio po pożyczce konwersyjnej w listach zastawnych. Kaucyj dla pożyczek obydwu typów nie wlicza się do wyżej określonego pokrycia.

§ 9.

Długoterminowa pożyczka konwersyjna w 7% listach zastawnych może być udzielona tylko na nieruchomości, nie obciążone innymi długami. Za inne długi w rozumieniu tego paragrafu nie uważa się innych długoterminowych pożyczek w listach zastawnych Banku Gospodarstwa Krajowego.

§ 10

Celem umożliwienia dłużnikowi korzystania z długoterminowych pożyczek budowlanych konwersyjnych w listach zastawnych i obligacjach budowlanych, może B. G. K. udzielić pożyczki w listach zastawnych na spłatę długów, które obciążają hipotekę nieruchomości, a nie mogą być usunięte w drodze cesji pierwszeństwa dla pożyczki konwersyjnej. Przyznawanie takich pożyczek odbywa się w myśl ogólnych zasad, zawartych w „Przepisach o udzielaniu pożyczek hipotecznych w listach zastawnych złotych". Co do udzielania w takich wypadkach długoterminowych pożyczek konwersyjnych w listach zastawnych i obligacjach budowlanych obowiązują następujące zasady:

a) Bank udzieli w każdym wypadku długoterminowej pożyczki konwersyjnej w listach zastawnych, jeżeli pożyczka ta łącznie z określoną powyżej pożyczką w listach zastawnych, przyznaną na spłatę długów, znajdzie pokrycie w pierwszej połowie przyjętej przez Bank wartości nieruchomości;
b) jeżeli długoterminową pożyczkę konwersyjną w listach zastawnych poprzedzać będzie w hipotece pożyczka w listach zastawnych, przyznana na spłatę długów w myśl ust. pierwszego niniejszego paragrafu, a celem konwersji kredytu budowlanego zachodziłaby potrzeba udzielenia nadto pożyczki w obligacjach budowlanych ze względu na przekroczenie pierwszej połowy wartości, wówczas Ban-

kowi wolno udzielić pożyczki w obligacjach budowlanych jedynie za każdorazowem specjalnem zezwoleniem Ministerstwa Skarbu.

§ 11.

Do podania o udzielenie długoterminowej pożyczki w 7% listach zastawnych lub w 8% obligacjach budowlanych należy dołączyć:

1) zupełny wyciąg hipoteczny;

2) plan sytuacyjny, sporządzony przez geometrę, któryby wykazywał położenie wszystkich parcel i budynków, wchodzących w skład nieruchomości w stosunku do ulicy, względnie placu publicznego (w b. zaborze rosyjskim), uwierzytelniony arkusz posiadłości gruntowej, zgodny z kartą A wyciągu hipotecznego (w b. zaborze austrjackim), wyciągi z matrykuły podatku domowego i gruntowego (w b. zaborze pruskim), nadto uwierzytelnioną kopję mapy katastralnej (w b. zaborze austrjackim i niemieckim);

3) polisę asekuracyjną;

4) przy budynkach, nie korzystających z całkowitego zwolnienia, dowody wysokości opłacanych podatków (książeczki podatkowe lub zaświadczenie władzy skarbowej) oraz zgłoszonych czynszów za ostatnie trzy lata;

5) zezwolenie władzy na zamieszkanie (w b. zaborach austrjackim i niemieckim);

6) przy budynkach, położonych w obrębie miast fortecznych, poświadczenie władzy wojskowej, stwierdzające, że budynek nie leży ani w bliższym ani w dalszym rejonie fortyfikacyjnym, względnie, że nie podlega ograniczeniom rejonowym.

7) deklaracja dłużnika wedle wzoru przez Bank ustalonego, mocą której dłużnik zobowiązuje się na wypadek zrzeczenia się pożyczki konwersyjnej względnie niedopełnienia warunków promesy zwrócić koszta oszacowania i wszelkie inne wydatki przez Bank poniesione, oraz upoważnia Bank do ściągnięcia odnośnej kwoty w drodze realizacji zabezpieczenia dostarczonego przez siebie Bankowi z tytułu krótkoterminowej pożyczki budowlanej.

8) wszelkie inne dokumenty i dowody, których przedstawienia Bank zażąda.

O ile niektóre z wymienionych wyżej dokumentów znajdują się w aktach Departamentu Budowlanego lub Bank uzna je za zbędne, dłużnik może być zwolniony od obowiązku ich przedłożenia, względnie Bank zwróci je dłużnikowi celem uzupełnienia braków lub zaopatrzenia w świeże zaświadczenie zgodności ze stanem faktycznym.

§ 12.

Podania o udzielenie długoterminowych pożyczek konwersyjnych w 7% listach zastawnych i 8% obligacjach budowlanych należy kierować do Departamentu Kredytów Długoterminowych, który ma się porozumieć z Departamentem Budowlanym, celem stwierdzenia, czy odnośny dom został uznany przez Komitet Rozbudowy względnie Magistrat jako ukończony, dalej celem uzyskania z Departamentu Budowlanego potrzebnych aktów i dokumentów oraz piśmiennego zestawienia dat i sum, dotyczących krótkoterminowego kredytu budowlanego. O ile chodzi o konwersję kredytu budowlanego udzielonego przez inną instytucję (vide § 1) należy żądać od niej analogicznego piśmiennego zestawienia i dokumentów. Niezależnie od tego dłużnik winien przedstawić poświadczenie Komitetu Rozbudowy względnie Magistratu, stwierdzające ukończenie budowy.

§ 13.

Po skompletowaniu aktów i uzupełnieniu przez dłużnika ewentualnych braków Departament Kredytów Długoterminowych rozpatruje podanie przy zasięgnięciu opinji Radcy prawnego celem stwierdzenia, czy nie zachodzą pod względem prawnym takie przeszkody, które bez względu na wartość ofiarowanej hipoteki umożliwiają udzielenie długoterminowej pożyczki konwersyjnej w listach zastawnych względnie obligacjach budowlanych. W razie stwierdzenia takich przeszkód należy bez dalszych badań odmówić żądaniu udzielenia pożyczki, zawiadamiając o odmowie dłużnika oraz Departament Budowlany, względnie zainteresowaną instytucję.

§ 14.

Koszty oszacowania i lustracji nieruchomości według stawek odpowiadających faktycznych wydatkom zatwierdzonych przez Ministra Skarbu, ponosi Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast.

§ 15.

Po zbadaniu podania i po przeprowadzeniu oszacowania nieruchomości, sporządza Departament Kredytów Długoterminowych, Referat pożyczkowy, obejmujący zestawienie ważnych cyfr i dat, dotyczących całości kredytu konwersyjnego.

§ 16.

Referat pożyczkowy wraz z wszelkiemi dokumentami i dowodami, tudzież opinją prawną ma być przedstawiony Dyrekcji Zakładu Centralnego, która oznaczy wartość nieruchomości i w ramach tej wartości przyznaje pożyczkę (względnie dwie pożyczki w razie zastosowania formy pożyczki w obligacjach budowlanych), zgodnie z postanowieniami niniejszych przepisów i paragrafem 41 statutu Banku, oznaczając zarazem warunki, jakich dłużnik winien dopełniać przed wypłatą. Uchwała Dyrekcji winna być zamieszczona w referacie pożyczkowym i podpisana przez Dyrekcję i Komisarza, a w wypadkach przewidzianych w § 41 Ust. 2 Statutu zaopatrzona w klauzulę, stwierdzającą zatwierdzenie Rady Nadzorczej.

Następnie przesyła się referat pożyczkowy Działowi Techniczno - Emisyjnemu, który oznacza wysokość rat półrocznych od przyznanej pożyczki i sporządzi plany umorzenia celem wręczenia ich dłużnikowi przy wypłacie pożyczki.

Plany umorzenia wykazywać będą osobno raty pożyczkowe, które ma uiszczać dłużnik, osobno zaś świadczenia Państwowego Funduszu Rozbudowy z tytułu części procentów.

§ 17.

Dyrekcja Banku nie jest związana przy wymiarze pożyczki ani rezultatem zarządzonego oszacowania ani dostarczonymi przez dłużnika dowodami wartości.

§ 18.

Na podstawie uchwały Dyrekcji sporządzi Departament Kredytów Długoterminowych i prześle dłużnikowi promesę pożyczkową, obejmującą dokładne wyszczególnienie warunków, pod jakiemi może być uskuteczniona wypłata pożyczki. Promesa zawierać będzie również ścisłe dane określenie terminu, do którego dłużnik winien wykazać dopełnienie wszystkich warunków promesy z tem zastrzeżeniem, że po bezskutecznem upływie tego terminu promesa traci dla Banku moc obowiązującą. Na umotywowane należycie żądanie Bank może pierwotny termin przedłużyć. Do promesy należy dołączyć wzory skryptu dłużnego i innych potrzebnych dokumentów.

§ 19.

Skrypt dłużny winien obejmować następujące postanowienia i obowiązki dłużnika:

1) stwierdzenie sumy dłużnej oraz wysokość procentów i dodatku na koszta administracji;

2) obowiązek dłużnika spłacenia sumy pożyczkowej wraz z procentami według stopy 4% w stosunku rocznym w ciągu oznaczonej liczby lat, półrocznemi ratami płatnemi zgóry oraz obowiązek spłacania podatku administracyjnego w terminach płatności półrocznych rat amortyzacyjnych;

3) zasadę podziału wpłat na pokrycie procentów między dłużnika i Skarb Państwa;

4) obowiązek dłużnika płacenia procentów zwłoki od nieuiszczonych przez niego w terminie rat półrocznych, tudzież procentów od wszelkich wypłat i wydatków, poniesionych przez Bank w zastępstwie dłużnika;

5) obowiązek dłużnika ponoszenia wszelkich opłat i podatków, jakieby były nałożone na Bank z tytułu tej pożyczki;

6) obowiązek ubezpieczenia budynków od ognia, w pewnej oznaczonej wartości w instytucji, przez Bank wskazanej, oraz upoważnienie Banku do zarządzenia tego ubezpieczenia na rachunek dłużnika i podjęcia w jego imieniu przyznanego wynagrodzenia w razie pogorzeli;

7) obowiązek przedstawienia dowodów opłacania wszelkich podatków, danych oraz procentów od długów, którym przysługiwałoby pierwszeństwo przed pożyczką Banku oraz upoważnienie Banku do uiszczenia tych należności w imieniu i na rachunek klijenta;

8) poddanie się dłużnika Statutowi Banku i wszelkim przepisom, postanowieniom i instrukcjom, oraz obowiązek ponoszenia wszelkich kosztów, połączonych z zaciągnięciem, umorzeniem i wykreśleniem pożyczki z hipoteki;

9) obowiązek uwiadomienia Banku o zmianie właściciela nieruchomości oddanej pod hipotekę pożyczki;

10) poddanie się dłużnika w b. zaborze austrjackim bezpośredniej egzekucji ze skryptu dłużnego w myśl § 3 Ust. z dn. 25.VIII.1871 r. Nr. Dz. Pr., zaś w b. zaborze pruskim natychmiastowej egzekucji bez stawiania w zwłoce w myśl § 794 Lit. 5 Ust. o postępowaniu sądu cyw. niem. z dn. 30. I. 1877 r. (zbiór. ustaw Rzeszy Niem. str. 83—243), oraz zrzeczenia się przez dłużnika w b. zaborze rosyjskim praw z art. 1611 i następnych u. p. s. c. i wyrażenie zgody, by powództwa przeciw niemu ze skryptu wytaczane były bądź w drodze zwykłej, bądź na podstawie klauzuli egzekucyjnej według uznania Banku;

11) natychmiastową wymagalność pożyczki w wypadkach, przewidzianych w § 34 statutu, przyczem Bank ma prawo zastosować wszystkie środki, zabezpieczające jego wierzytelności, nie wyłączając sekwestru i mianowania przez Bank sekwestratora;

12) ustanowienie kaucji hipotecznej w wysokości 10% nominalnej sumy pożyczkowej na zabezpieczenie zabowiązań dłużnika, zawartych w ustępach od 4 do 9, oraz dla procentów zalegających dłużej niż 3 lata, względnie 5 lat, którymby w myśl ustawy hipotecznej nie przysługiwało pierwszeństwo równe z kapitałem i dla procentów z zwłoki oraz kosztów sądowych i egzekucyjnych;

13) ustanowienie hipoteki wzgl. prawa zastawu dla sumy pożyczkowej, dla pełnych procentów (t. j. przy pożyczce w listach zastawnych dla 7%, zaś przy pożyczce w obligacjach budowlanych dla 8% w stosunku rocznym), dla procentów zwłoki, dla dodatku na koszta administracji i dla kaucji na nieruchomości pod zastaw oddanej;

14) poddanie się dłużnika rygorowi, że Bank ma prawo kierować egzekucję zarówno do dochodów z nieruchomości, jak i do samej nieruchomości jednocześnie lub oddzielnie i że w razie skierowania egzekucji do nieruchomości, licytacja rozpoczęta będzie od sumy, wskazanej w skrypcie bez potrzeby przeprowadzenia taksy sądowej;

15) zastrzeżenie dla Banku prawa podnoszenia dowolnej ilości wypisów aktów notarjalnych.

§ 20.

Skrypt dłużny winien być zeznany w formie aktu notarjalnego wedle wzoru, dostarczonego przez Bank. W razie przyznania na tę samą nieruchomość dwuch pożyczek, t. j. pożyczki w listach zastawnych i pożyczki w obligacjach budowlanych, winien klijent zeznać dwa odrębne skrypty dla każdej pożyczki z osobna.

§ 21.

Jeżeli dłużnik nie dopełni wszystkich warunków promesy w terminie, oznaczonym w promesie, względnie przedłużonym na jego żądanie, wówczas promesa gaśnie, o czem Dep. Kredyt. Długoterm. ma zawiadomić Departament Budowlany, wzgl. interesowaną instytucję przy równoczesnem wyszczególnieniu kosztów, które Bank poniósł, a które należy pobrać od dłużnika przy sposobności spłaty krótkoterminowego kredytu budowlanego.

§ 22.

Zgłoszenie o wypłatę pożyczki bada Dep. Kred. Długoterm. przy zasięgnięciu opinji radcy prawnego, a po stwierdzeniu, że dłużnik dopełnił wszelkich warunków promesy, przedkłada skrypt dłużny delegatowi Ministra Skarbu celem uzyskania stwierdzenia zobowiązań Skarbu

Państwa, dotyczących opłacania części procentów. Po uzyskaniu odnośnego stwierdzenia zarządza Dep. Kred. Długoterm. wypłatę pożyczki.

§ 23.

Następnie Bank zawiadamia dłużnika o zarządzeniu wypłaty, oznaczając zarazem termin, w którym pożyczka ma być zrealizowana w Zakładzie Centralnym, względnie w odnośnym Oddziale Banku.

Przy podjęciu pożyczki winien dłużnik poświadczyć jej odbiór w formie notarjalnej legalizowanego potwierdzenia wedle wzoru, udzielonego przez Bank, oraz uiścić w kasie Banku:

a) przypadające do zapłaty przez dłużnika procenta od sumy pożyczkowej, płatne zgóry za czas od dnia wypłaty pożyczki do dnia płatności pierwszej raty amortyzacyjnej, oraz dodatek administracyjny według stopy $1/2\%$ w stosunku rocznym za czas od dnia wypłaty pożyczki aż do terminu płatności pierwszej w roku kalendarzowym raty amortyzacyjnej;

b) zwrot wartości ubiegłego kuponu od wydanych listów zastawnych, względnie obligacji budowlanych po dzień wypłaty pożyczki.

§ 24.

Przy wypłacie pożyczki Bank skupi od dłużnika listy zastawne i obligacje budowlane po kursie pari i przeprowadzi ich sprzedaż Państwowemu Funduszowi Budowlanemu, względnie instytucji zainteresowanej, po kursie giełdowym, względnie ustalonym przez Ministra Skarbu, obciążając różnicą kursową Państwowy Fundusz Rozbudowy Miast.

Równocześnie Bank zadłuża Państwowy Fundusz Rozbudowy z tytułu udziału tego Funduszu we wpłatach, określonych w § 23 punkt a) i b).

§ 25.

Klijent może podjąć pożyczkę w Kasie Banku osobiście lub przez pełnomocnika na podstawie specjalnego pełnomocnictwa, legalizowanego sądownie lub notarjalnie.

§ 26.

Jeżeli klijent nie zgłosi się po odbiór pożyczki do dni 30-tu, licząc od uwiadomienia go o wypłacie, uważany będzie za zrzekającego się pożyczki. W takich wypadkach zastosować należy przepisy § 21.

§ 27.

Dokumenty i dowody, złożone przez klijenów w celu udowodnienia wartości nieruchomości, bądź celem wykonania warunków przez Bank nałożonych, pozostają w aktach Banku aż do całkowitego umorzenia pożyczki.

§ 28.

Jeżeli Bank z powodu niedopełnienia któregokolwiek z warunków promesy zatrzyma z pożyczki pełną kwotę aż do dopełnienia tego warunku, wówczas pożyczkę uważa się jako wypłaconą w całości, a zatrzymaną kwotę jako bezprocentową kaucję.

Takie zatrzymywanie kwot dopuszczalne jednak jest tylko za pisemną zgodą Departamentu Budowlanego, względnie interesowanej instytucji.

§ 29.

Spłaty kapitału w bieżących ratach oraz spłaty kapitałowe ponad plan umorzenia, mogą być dopełniane w ustanowionych terminach płatności rat amortyzacyjnych bądź listami zastawnymi, względnie obligacjami budowlanemi, bądź gotowizną w sposób, przewidziany w § 34 tych przepisów. Do spłat przedterminowych ma zastosowanie § 31 statutu.

§ 30.

Całkowite lub częściowe uchybienie którejkolwiek z półrocznycn rat, wskazanych w skrypcie dłużnym, a przypadających do zapłaty przez dłużnika, stwarza dla dłużnika obowiązek płacenia Bankowi procentów zwłoki w myśl następujących przepisów:

a) jeżeli zaległość będzie uiszczona najpóźniej w 15-ym

dniu po terminie płatności, Bank nie pobiera od dłużnika procentów zwłoki;

b) w razie zwłoki dłuższej nad 15 dni, dłużnik obowiązany będzie uiszczać Bankowi procenta zwłoki od dnia zapadłości raty w wysokości, ustalonej uchwałą Rady Nadzorczej.

Przy obliczaniu procentów zwłoki ułamki półmiesięcy liczyć się będą za całe miesiące.

§ 31.

Świadczenia Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast, polegające na opłacaniu części procentów, nie mogą w żadnym wypadku służyć na pokrycie kapitału pożyczkowego, mieszczącego się w ratach amortyzacyjnych, ani na pokrycie tej części procentów, mieszczącej się w poszczególnej racie, do której opłacenia obowiązany jest dłużnik. Zadłużanie Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast z tytułu tych świadczeń stosuje Bank automatycznie, w terminie płatności poszczególnych rat i bez względu na to czy dłużnik raty te opłaca we właściwych terminach, czy też zalega z ich opłatą.

§ 32.

Procenta zwłoki oblicza Bank zawsze od całej zaległości tak w kapitale, jak w procentach lub dodatku na koszta administracji, a przestają one biec w dniu całkowitego uiszczenia każdej należności.

O ile Bank uiści w zastępstwie dłużnika wpłaty, do których byłby dłużnik obowiązany z ustawy lub na mocy swego wobec Banku zobowiązania, procenta zwłoki od takich sum obliczać się będzie od dnia, w którym Bank uiścił odnośną sumę.

Przy całkowitem lub częściowem uiszczeniu zaległości będzie się pokrywało przedewszystkiem procenta zwłoki, narosłe do dnia uiszczenia, jak niemniej koszta, spowodowane egzekucją i wydatki, poczynione przez Bank na podstawie postanowień statutu, regulaminu lub skryptu dłużnego, a dopiero reszta uiszczonej kwoty zaliczona bę-

dzie na umniejszenie lub całkowite pokrycie samych rat zalegających.

§ 33.

Dłużnikowi nie przysługuje prawo przenoszenia niespłaconych części pożyczki do nowych okresów umorzenia.

§ 34.

Jeżeli dłużnik w myśl § 31 ust. 2 statutu dokona częściowej spłaty pożyczki ponad plan umorzenia, nie wpływa to na obniżenie następnych rat amortyzacyjnych, lecz skraca tylko odpowiednio czas amortyzacji o liczbę rat, spłaconych ponad plan.

§ 35.

Rachunki, dotyczące pożyczek konwersyjnych w listach zastawnych i obligacjach budowlanych, prowadzi Bank Gospodarstwa Krajowego w złotych w złocie, wszelkie zaś należności gotówkowe będą uiszczane w walucie polskiej, bądź złotemi monetami polskiemi, licząc, że jeden złoty w złocie równa się jednemu złotemu w złotych monetach polskich, bądź walutą obiegową według równowartości 900/5332 grama czystego złota za jednego złotego w złocie, którą to równowartość obliczać się będzie według cen czystego złota, ogłaszanych przez Ministra Skarbu w Monitorze Polskim, na dzień poprzedzający płatność na podstawie cen czystego złota na giełdzie w New Yorku i przeciętnego kursu dolara Stanów Zjednoczonych Ameryki Półn. w postaci wypłat na New York na giełdzie w Warszawie; gdyby jednak cena złota lub kurs dolara były wyższe w dniu poprzedzającym zapłatę, aniżeli w dniu płatności, to te wyższe ceny będą miarodajne dla obliczenia.

W razie spłaty należności Banku za pośrednictwem poczty lub innych Instytucji Kredytowych, wpłatę uznaje się, jako dokonaną, dopiero wtedy, gdy Bank Gospodarstwa Krajowego uzyska możność dysponowania odnośną kwotą.

§ 36.

Wszystkie wpisy wierzytelności hipotecznych Banku na podstawie których wypuszczono listy zastawne lub obligacje budowlane winny być w b. zaborze rosyjskim zaopatrzone w zmiankę, że wpis służy na wyłączne zabezpieczenie listów zastawnych względnie obligacji budowlanych Banku, zaś w b. zaborze austrjackim w myśl §§ 4 i 5 ustawy z dnia 24 kwietnia 1874 r. Nr. 48 Dz. P. P. zapisane jako kaucja na zabezpieczenie praw posiadaczy listów zastawnych, względnie obligacji.

§ 37.

Budynki, na których zabezpieczone są długoterminowe pożyczki konwersyjne w listach zastawnych względnie obligacjach budowlanych, mają być stale ubezpieczone od ognia w jednym z Zakładów Ubezpieczeń przez cały okres czasu, aż do zupełnego spłacenia pożyczki.

Minister Skarbu oznacza Zakłady Ubezpieczeń od Ognia, w których wolno ubezpieczać budynki, obciążone temi pożyczkami.

Bank będzie upoważniony do zarządzenia tego ubezpieczenia na rachunek dłużnika i do odebrania wynagrodzenia w razie pogorzeli.

§ 38.

Wszelkie uchwały Dyrekcji oraz fakty dotyczące bądź zmian, jakie zaszły w hipotece, pod zabezpieczenie oddanej, czy też zabezpieczonej na niej sumy pożyczkowej, mianowicie częściowe spłaty pożyczki lub ich wykreślenie, częściowe zwolnienie z pod hipoteki obszarów, wchodzących w skład obciążonej nieruchomości i t. p.—winny być zapisywane kolejno z dokładnem oznaczeniem dat odnośnych dokumentów tudzież odpowiednich pozycji hipotecznych na referacie pożyczkowym względnie na osobnym do tego celu przeznaczonym arkuszu, który należy przechowywać w aktach pożyczki.

ROZDZIAŁ II.

Konwersja kredytów budowlanych, udzielanych przed 9 maja 1927 roku.

§ 39.

Niezależnie od konwersji kredytów budowlanych, określonych powyżej w § 1 udziela Bank Gospodarstwa Krajowego długoterminowych pożyczek w 7% listach zastawnych i 8% obligacjach budowlanych na konwersję nieskonwertowanych jeszcze krótkoterminowych pożyczek, wypłaconych przed dniem 9 maja 1927 roku przez państwowe instytucje kredytowe na cele budowy domów mieszkalnych.

§ 40.

Do konwersji pożyczek, określonych w § 39 należy stosować postanowienia §§ 2 — 38 niniejszych przepisów z wyłączeniem ustępu drugiego paragrafu 3.

§ 41.

Przeliczenie kapitału pożyczek, określonych § 39 na złoto w złocie odbywa się według kursu złotego w złocie w dniu dokonania konwersji.

ROZDZIAŁ III.

7% listy zastawne i 8% obligacje budowlane.

§ 42.

Bank Gospodarstwa Krajowego udziela długoterminowych pożyczek konwersyjnych, o których mowa w niniejszych przepisach, w 7% listach zastawnych tego samego typu, który określony jest w § 10 do 17 przepisów o udzieniu pożyczek hipotecznych w listach zastawnych złotych.

§ 43.

8% obligacje budowlane, w których Bank Gospodarstwa Krajowego udziela długoterminowych pożyczek kon-

wersyjnych zgodnie z postanowieniami niniejszych przepisów, opiewać będą na złote w złocie i będą wydawane w następujących odcinkach:

Odcinki lit.	A po	Złp.	100	w złocie
" "	B "	"	1000	"
" "	C "	"	5000	"

§ 44.

8% obligacje budowlane w złocie będą przynosić posiadaczom procent w stosunku 8 od sta rocznie od ich imiennej wartości. Procent ten Bank będzie wypłacał posiadaczom w dwóch równych półrocznych ratach z dołu a mianowicie w dniach 30 czerwca i 31 grudnia każdego roku za wręczeniem Bankowi kuponu względnie przy obligacjach budowlanych, które są winkulowane za kwitami.

§ 45.

Kapitał i procenty (kupony) Bank będzie wypłacał posiadaczom obligacyj budowlanych w walucie polskiej a mianowicie bądź złotemi monetami polskiemi licząc, że jeden złoty w złocie równa się jednemu złotemu w złotych monetach polskich, bądź monetą obiegową w równowartości 900/5332 grama czystego złota za jednego złotego w złocie, którego równowartość obliczać się będzie według cen czystego złota ogłaszanych przez Ministra Skarbu w Monitorze Polskim na dzień poprzedzający wypłatę, względnie na podstawie cen czystego złota na giełdzie w New Yorku i przeciętnego kursu dolara Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej w postaci wypłat na New York na giełdzie w Warszawie w dniu poprzedzającym wypłatę.

§ 46.

Każda 8% obligacja budowlana w złocie musi być wycofana z obiegu najpóźniej w lat 15½ od daty wydania. Bank Gospodarstwa Krajowego sprawdza na podstawie ksiąg emisyjnych ilość 8% obligacji budowlanych pochodzących z pewnego okresu, których obieg mógłby w razie niewylosowania przy najbliższych ciągnieniach przekro-

czyć 15½ lat i wycofuje je jako wylosowane przy najbliższem losowaniu.

§ 47.

Spłaty na kapitał pożyczek w 8% obligacjach budowlanych w złocie, uskuteczniane przez dłużników gotowizną w ciągu jednego półrocza, bądź w formie rat amortyzacyjnych, bądź w drodze spłaty przedterminowej — tworzą wszystkie razem fundusz umorzenia 8% obligacyj budowlanych w złocie tego półrocza. Bank Gospodarstwa Krajowego będzie obowiązany wycofać z obiegu w 6 miesięcy po upływie tego półrocza taką ilość 8% obligacyj złotych, jaką reprezentuje kwota, wpłacona na kapitał gotowizną.

Spłaty gotówkowe kapitałowe, wpływają do funduszu umorzenia, wpłaty zaś procentów wpływają do funduszów pokrycia kuponów. Obydwa fundusze mają być lokowane w papierach opiewających na złote w złocie i posiadających bezpieczeństwo pupilarne względnie mają być zabezpieczone winkulowaną lokatą w obcych walutach.

W razie licytacyjnej sprzedaży nieruchomości, obciążonej pożyczką w 8% obligacjach budowlanych złotych Bank obowiązany jest czuwać, aby licytacyjna cena kupna przypadająca na rzecz Banku była ulokowana w papierach, opiewających na złoto w złocie efektywne, posiadających bezpieczeństwo pupilarne.

§ 48.

W celu zapewnienia prawidłowej wypłaty kuponów i przypadających do wylosowania w każdem półroczu 8% obligacyj budowlanych w złocie, Bank Gospodarstwa Krajowego będzie tworzył rezerwę specjalną w myśl postanowień § 17 swego statutu z wyłączeniem wpisowego.

Przepisy §§ 26 do 41 Regulaminu dla pożyczek hipotecznych w listach zastawnych należy analogicznie stosować do długoterminowych pożyczek konwersyjnych, o których mowa w niniejszych przepisach oraz do 7% listów zastawnych i 8% obligacyj budowlanych w których Bank wypłaca te pożyczki konwersyjne.

ROZDZIAŁ IV.

Ulgi w opłatach i należytościach.

§ 50.

Na zasadzie art. 31 punkt 4 art. 32 i art. 33 punkt 1 Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej o rozbudowie miast Dz. U. R. P. Nr. 42, poz. 372 zwolnione są:

1) od opłat stemplowych:

a) 7% listy zastawne i 8% obligacje budowlane, wydawane na zasadzie niniejszych przepisów,

b) pokwitowania, stwierdzające spłatę kapitału lub odsetek od pożyczek konwersyjnych, o których mowa w niniejszych przepisach,

c) zezwolenia na dokonanie w księgach wieczystych (gruntowych) wpisów, dotyczących tych pożyczek konwersyjnych;

2) od opłat (należytości) sądowych:

a) wpisy w księgach wieczystych (gruntowych), dotyczące pomocy kredytowej w formie długoterminowych pożyczek konwersyjnych, o których mowa w niniejszych przepisach,

b) podania o dokonanie tych wpisów;

3) od podatku od kapitału i rent:

a) 7% listy zastawne i 8% obligacje budowlane, wydawane w myśl niniejszych przepisów.

ROZDZIAŁ V.

Konwersja kredytów zużytych na cele budowlane, a pochodzących z innych źródeł poza Państwowym Funduszem Budowlanym i Państwowym Funduszem Rozbudowy Miast.

§ 51.

W myśl art. 28 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast (Dz. Ust. R. P. Nr. 42, poz. 372) mogą być poza Państwowym Funduszem Budowlanym i Państwowym Funduszem

Rozbudowy Miast użyte na cele budowlane z zastosowaniem przepisów powołanego rozporządzenia na warunkach, zatwierdzonych przez Ministra Skarbu, wszelkie fundusze, pozyskane na cele budowlane przez instytucje lub osoby prywatne, a w szczególności pożyczki, zaciągnięte bezpośrednio przez gminę miejską, tudzież przez inne osoby za zgodą magistratu lub Komitetu Rozbudowy.

Pożyczki, wydawane z tych funduszów, będą korzystały ze świadczeń Państwowego Funduszu Rozbudowy Miast z tem jednak zastrzeżeniem, że świadczenia na pokrycie części oprocentowania poszczególnych pożyczek nie będą wyższe, niż odpowiednie świadczenia przy pożyczkach, udzielonych z Państwowego Funduszu Budowlanego.

Ze świadczeń tych nie mogą korzystać pożyczki, udzielone na jednakowych lub dogodniejszych warunkach oprocentowania i konwersji, jak pożyczki, udzielone z Państwowego Funduszu Budowlanego.

§ 52.

Do kredytów, o których mowa w poprzednim paragrafie, podlegających na skutek decyzji Ministra Skarbu konwersji na pożyczki w listach zastawnych i obligacjach budowlanych Banku Gospodarstwa Krajowego, należy stosować postanowienia niniejszych przepisów. W wyjątkowych wypadkach Bank może odstąpić od stosowania poszczególnych postanowień na podstawie uchwały Dyrekcji, powziętej w porozumieniu z Ministerstwem Skarbu.

SKOROWIDZ ALFABETYCZNY.

Objaśnienia skróceń.

U. (Ustawa) — Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast.

Rozp. wyk. — Rozporządzenie Ministra Skarbu... z dn. 3 listopada 1927 r. w sprawie wykonania rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dn. 22 kwietnia 1927 r. o rozbudowie miast.

Ok. M. S. W. — Okólnik Nr. 10 Ministerstwa Spraw Wewnętrznych z dn. 17 stycznia 1928 do pp. Wojewodów w sprawie rozbudowy miast.

Pr. M. R. P. — Program postępowania Ministerstwa Robót Publicznych w stosunku do spółdzielni mieszkaniowych i budowlano - mieszkaniowych, korzystających lub pragnących korzystać ze świadczeń, określonych rozporządzeniem Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 22.IV.1927 r. o rozbudowie miast.

Ok. M. R. P. — Okólnik Ministerstwa Robót Publicznych z dn. 28 stycznia 1928 r. do wszystkich urzędów wojewódzkich w sprawie wydzierżawiania i sprzedaży gruntów państwowych na cele mieszkaniowe.

Kr. kr. bud. — Przepisy bankowe Nr. 5/11 w sprawie udzielania krótkoterminowych i średnioterminowych kredytów budowlanych.

Dł. kr. bud. — Przepisy bankowe o udzielaniu długoterminowych pożyczek w listach zastawnych i obligacjach budowlanych na konwersje kredytów budowlanych.

t. — tekst objaśniający autora str. 9 — 101.

A.

B.

C.

D.

E.

F.

G.

I.

K.

L.

M.

N.

O.

P.

R.

S.

T.

U.

W.

Z.

HOES

34. Ustawa o Naj
z uwzględnie
oprac. Dr. W
35. Taryfa opłat st
36. Ustawa Hipotec
roku, obowi
Rzplitej. Op
i Stanisław
37. Samorząd Miejs
go. Zebrał j
Spraw Wewn. .
38. Rozporządzenie Prez
nem. Skorowidzem
39. Rozporządzenie Prez
gospodarowaniu las
Państwa z dnia 24
deusz Michalski,

40. Ordynacje wyborcze do Sejmu i do Senatu oraz inne normy prawne dotyczące wyborów do Sejmu i do Senatu. Zestawił i opracował z uwzględnieniem orzeczeń Sądu Najw. Leopold Rutkowski 3.60
41. Ustawy o prawie międzynarodowem i międzydzielnicowem. W opracowaniu Dr. Włodzimierza Dbałowskiego, sędziego Sądu Najw. i Dr. Jana Przeworskiego, adwokata . . . . 10.—
42. Ustawodawstwo o obiegu pieniężnym, bankowe i o odsetkach. Oprac. Wł. Józef Szatensztein, adwokat 5.—
43. Ustawa akcyzna. Wstępem opatrzył Dr. W. Supiński, radca Min. P. i H. 3.60
44. Ustawa o ochronie lokatorów. Opracowali Wł. Dbałowski, sędzia i J. Przeworski, adwokat . . . 3.60
45. Ustawodawstwo skarbowe w opracowaniu Dr. St. Kauzika,
46. Prawo han
Rzplitej
danych
Rzplitej
v. preze
S. O. w
47. Kodeks pra 10.—